Bebauungsplan der Innenentwicklung

"Ober den fünf Morgen"

der Stadt Mendig

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Verbandsgemeinde:	Mendig
Stadt:	Mendig
Gemarkung:	Niedermendig
Flur:	18

Planfassung für die Verfahren nach § 13a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 12.09.2023

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbB
Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing
Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77
E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber.ingenieure.de

Stadt:	**Mendig**		
Gemarkung:	**Niedermendig**	**Flur:**	**18**

Inhaltsverzeichnis

1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung 1
1.1 Bestand, Planerfordernis und Planungsanlass 1
1.2 Bauleitplanerisches Verfahren 7
1.3 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen 9
1.3.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) 10
1.3.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung 14
1.3.3 Schutzgebiete 15
1.3.4 Straßenplanungen 15
1.3.5 Ver- und Entsorgung des Gebietes 15
1.3.6 Geologische Vorbelastungen 15
1.3.7 Denkmalschutz 15
1.4 Darlegung der Planinhalte 16
1.4.1 Städtebauliche Planungsziele 16
1.4.2 Erschließung 16
1.4.3 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet 16
1.4.4 Maß der baulichen Nutzung 17
1.4.5 Überbaubare Fläche und Bauweise 17
1.4.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sowie Gemeinschaftsanlagen 18
1.4.7 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen 19
1.4.8 Gestalterische Festsetzungen 19
1.4.8.1 Gestaltung des obersten Geschosses 20
1.4.8.2 Einfriedungen und Gestaltung der Vorgartenzone 20
1.4.8.3 Zahl der Stellplätze und Garagen 21
1.4.9 Grünordnerische Festsetzungen 21
1.4.10 Hinweise 21
1.5 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung 22
1.5.1 Flächenbilanz 22
1.5.2 Maßnahmen zur Verwirklichung 22
1.5.3 Kostenschätzung 23
2 Belange des Naturschutzes 24
2.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume 26
2.2 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange 32
2.3 Boden und Fläche 33
2.4 Wasserhaushalt 34
2.5 Klima und Luft 34
2.6 Landschafts-/Siedlungsbild und Kulturgüter 35
2.7 Schutzgut Mensch und Gesundheit 37
2.8 Fazit und Abwägung 37

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes ... 1
Abbildung 2: Luftbild (Maßstab ca. 1:2.000) ... 2
Abbildung 3: Blick auf das Plangebiet ... 3
Abbildung 4: sanierte Gebäude am Finkenweg ... 3
Abbildung 5: Gebäude mit Sanierungsbedarf ... 4
Abbildung 6: private innere Erschließung ... 4
Abbildung 7: geschätzte Zahl an Stellplätzen innerhalb des Plangebietes ... 5
Abbildung 8: Umgebungsbebauung ... 5
Abbildung 9: Auszug aus dem LEP IV ... 9
Abbildung 10: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 ... 10
Abbildung 11: kleinräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald ... 11
Abbildung 12: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Mendig ... 14
Abbildung 13: Blick auf das Plangebiet von der Ecke `Amselweg`/ `Dammstraße` ... 25
Abbildung 14: Blick auf das Plangebiet von der Ecke `Amselweg`/ `Finkenweg` ... 25
Abbildung 15: Bereich im Inneren der Siedlung ... 26
Abbildung 16: bewohnte Häuserzeile am `Amselweg` ... 27
Abbildung 17: unbewohnte Häuser im inneren Bereich der Siedlung ... 27
Abbildung 18: Hoffläche ... 28
Abbildung 19: Innenhof mit Grasflächen, Sträuchern und Baumbestand ... 28
Abbildung 20: Beispiele für Baumbestand ... 29
Abbildung 21: Ziersträucher bzw. gebüschartiger Bestand ... 29
Abbildung 22: Vorgärten entlang des `Finkenwegs` ... 30
Abbildung 23: Beispiel von besetzten Schwalbennestern bei einem leerstehenden Wohnhaus ... 31

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensübersicht ... 8
Tabelle 2: Flächenbilanz ... 22

Anlagen:

- Berechnung des Mehrverkehrs
- Landespflegerischer Bestandsplan
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag: Bewertung leerstehenden Wohnsiedlungsbauten und Gehölzbestand zu Vorkommen von gesetzlich geschützten Arten (Vögel, Fledermäuse und Reptilien) für den Bebauungsplan „Ober den fünf Morgen“ in der Stadt Mendig (Landkreis Mayen-Koblenz), Stand: September 2023

1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.1 Bestand, Planerfordernis und Planungsanlass

Das Plangebiet befindet sich in Randlage der Stadt Mendig und ist vollständig bebaut.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt:

Im Nordwesten und Nordosten durch Wohnbebauung, im Südosten durch einzelne Wohnbebauung und anschließend landwirtschaftliche Fläche und im Südwesten durch eine Bauzeile Wohnbebauung und anschließend landwirtschaftliche Fläche.

In der Umgebung des Plangebietes überwiegt eine ein- bis zweigeschossige Bebauung, teilweise mit ausgebauten Dachgeschossen. Insgesamt ist die Umgebungsbebauung wegen der Lage am Stadtrand eher aufgelockert. Die Fläche des Plangebietes verfügt über eine Größe von ca. 1,57 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes

((Quelle: GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2022>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Maßstab: 1:20.000)

Abbildung 2: Luftbild (Maßstab ca. 1:2.000)

((Quelle: GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2022>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Befliegung 03.09.2021, Maßstab: 1:2.000)

Wie aus Abbildung 2 zu erkennen ist, befindet sich das Plangebiet im sogenannten Innenbereich der Ortslage. Bauvorhaben wären somit ohne Vorliegen eines Bebauungsplans zulässig, wenn die Voraussetzungen des § 34 BauGB erfüllt sind. Voraussetzung für eine positive Bescheidung wäre, dass sich das jeweilige Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist künftig ausschließlich § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) die Grundlage zur Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben und nicht mehr § 34 BauGB.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans fließt die städtebauliche Vorprägung innerhalb und außerhalb des Plangebietes in den Abwägungs- und Entscheidungsprozess über einzelne Festsetzungen ebenso wie das neue städtebauliche Konzept mit ein.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere zwei- u. dreigeschossige Gebäudekomplexe und 3 Reihenhäuser sowie am nordöstlichen Rand an der Dammstraße ein oberirdisches zweigeschossiges Parkdeck.

Abbildung 3: Blick auf das Plangebiet

Einmündung Amselweg auf Dammstraße

Parkdeck

Sämtliche Gebäude innerhalb des Plangebietes wurden ca. 1970 für Bedienstete der Bundeswehr und deren Familien errichtet. Nach Aufgabe des Bundeswehrstandortes wurde das Gelände veräußert.

Die 3 Reihenhäuser und zwei Gebäude im Westen des Plangebietes - alle am Finkenweg gelegen - sind bereits saniert.

Abbildung 4: sanierte Gebäude am Finkenweg

Mehrfamilienhäuser

Reihenhäuser

Die übrigen Gebäude verzeichnen einen immer weiter fortschreitenden Leerstand, es besteht ein erheblicher Unterhaltungsrückstau, so dass eine Gesamtsanierung angemessen ist. Dabei ist es Planungsziel, dass eine Gesamtsanierung mit ggfls. baulichen Erweiterungen in der Fläche und der Höhe stadtverträglich erfolgt und keine bodenrechtlichen Spannungen mit der aufgelockerten Umgebungsbebauung bewirkt.

Abbildung 5: Gebäude mit Sanierungsbedarf

Drosselweg

Dammstraße

Die vier innenliegenden sowie die beiden am westlichen Rand des Plangebietes liegenden Gebäude befinden sich nicht an einer öffentlichen Straße, sie sind über eine private Erschließung an die öffentlichen Straßen angeschlossen. Auch diese private innere Erschließung ist sanierungsbedürftig.

Abbildung 6: private innere Erschließung

Drosselweg von der Dammstraße aus

Drosselweg von Finkenweg aus

Die Gebäude innerhalb des unsanierten Teilbereiches des Plangebietes liegen auf mehreren Flurstücken, wobei sogar einzelnen Gebäude teilweise auf mehreren Flurstücken errichtet sind.

Im unsanierten Teilgebiet sind derzeit 70 Wohnungen vorhandenen. Hierfür standen rund 120 Stellplätze zur Verfügung. Diese Anzahl ist geschätzt, da das Gelände derzeit nicht zugängig ist.

Abbildung 7: geschätzte Zahl an Stellplätzen innerhalb des Plangebietes

Die Umgebungsbebauung zeichnet sich überwiegend durch ein- und zweigeschossige Einzelwohnhäuser mit geneigten Dächern auf ca. 600 m² großen Grundstücken aus.

Abbildung 8: Umgebungsbebauung

Veränderungen des Maßes der baulichen Nutzung und die damit verbundene Erhöhung der Wohnungszahl über den heutigen Bestand hinaus, lassen sowohl im Hinblick auf das Volumen der Gebäude als auch im Hinblick auf den Stellplatzbedarf Konflikte erwarten.

Um städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Nach§ 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Zeitpunkt für die Aufstellung des Bebauungsplans ergibt sich aus dem stets weiter voranschreitenden Leerstand und steigenden Sanierungsbedarf, der das Gesamtbild des Stadtrandes mittlerweile stark beeinträchtigt, in Verbindung mit konkreten Sanierungsplänen des Eigentümers. Diese sollen bauplanungsrechtlich in einer verträglichen Form hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Zahl der Wohneinheiten, der Zahl und der Lage der notwendigen Stellplätze und der Gebäudegestaltung gesichert werden. Die Abgrenzung des Plangebietes leitet sich aus der städtebaulichen Struktur her, die sich wiederum historisch aus dem Areal der ehemaligen Bediensteten Wohnstätten für Bundeswehrangehörige ergibt.

Aus den vorgenannten Gründen ergibt sich daher die Notwendigkeit, ein Bauleitplanverfahren durchzuführen. Insbesondere die Differenzen beim Maß der baulichen Nutzung zwischen der Bebauung im Geltungsbereich und der Umgebungsbebauung, einer potenziellen Erhöhung der Wohneinheiten im Sanierungsfall und somit des Verkehrs, lassen erwarten, dass öffentliche und private Belange betroffen sind, die es ordnungsgemäß zu ermitteln gilt. Es kann davon ausgegangen werden, dass in einem Bauleitplanverfahren zusätzliche Belange, die sich zurzeit nicht aufdrängen, kundgetan werden und eine Abwägung ggfls. konkurrierender Belange untereinander vorgenommen werden muss. Dieses Ermitteln und untereinander/gegeneinander Abwägen von privaten und öffentlichen Belangen ist in einem Genehmigungsverfahren nach § 34 BauGB nicht vorgesehen, so dass ein Planerfordernis besteht.

1.2 Bauleitplanerisches Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Hierzu müssen die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt sein. Ziel der Planung ist es, Planungssicherheit für die Sanierung eines Bestandsgebietes und Schaffung zusätzlichen Wohnraums zu schaffen. Damit handelt es sich um eine **Wiedernutzbarmachung** und **Nachverdichtung** (§ 13a Abs. 1 Satz 1, Alternative 1 und 2 BauGB).

Auch die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB angeführte weitere verfahrensrechtliche Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Die **festgesetzte Grundfläche** umfasst weniger als 20.000 m². § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist nicht zu prüfen, da Nr. 1 bereits erfüllt ist.

Es dürfen keine **Vorhaben** begründet werden, die einer **Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung** unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Es sollen ein Wohngebiet festgesetzt werden, diese unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Es dürfen **keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten** vorliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 1 BauGB). Die nächstgelegenen Natura-2000 Gebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 850 m im Norden (Vogelschutzgebiet „Unteres Mittelrheingebiet“ (VSG-5609-401) und FFH-Gebiet „Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig“ (FFH-7000-032)). Aufgrund der Entfernung und dazwischenliegender Bebauung liegen keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung der Natura-2000 Gebiete vor. Damit ist auch diese Voraussetzung erfüllt.
Es dürfen keine **Anhaltspunkte** vorliegen, dass bei der Planung **Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 2 BauGB). Dies wäre beispielweise der Fall, wenn das Plangebiet in der Nähe eines Störfallbetriebes liegen würde. Der nächste Betrieb mit Betriebsbereichen, die den Anforderungen der 12. Verordnung zum BImSchG unterliegen, befindet sich in ausreichender Entfernung. Daher ist auch diese Voraussetzung erfüllt.

Demnach kann nach § 13a Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren geändert bzw. erweitert werden.

Bedingt durch die Anwendbarkeit des § 13a BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, so dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden kann. Ferner ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanänderung und -erweiterung zu erwarten sind, gelten „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“.

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	**Datum***
Aufstellungsbeschluss und Beschluss einer Veränderungssperre	23.02.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	05.03.2021
Billigung des Vorentwurfs	28.06.2022
Bekanntmachung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit	13.07.2022
frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 Alt. 1 BauGB mit Möglichkeit der Äußerung von Anregungen bis zum	18.07.2022 bis 15.08.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	11.07.2022
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit, Billigung des Entwurfs	26.09.2023
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans	
Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Satzungsbeschluss	

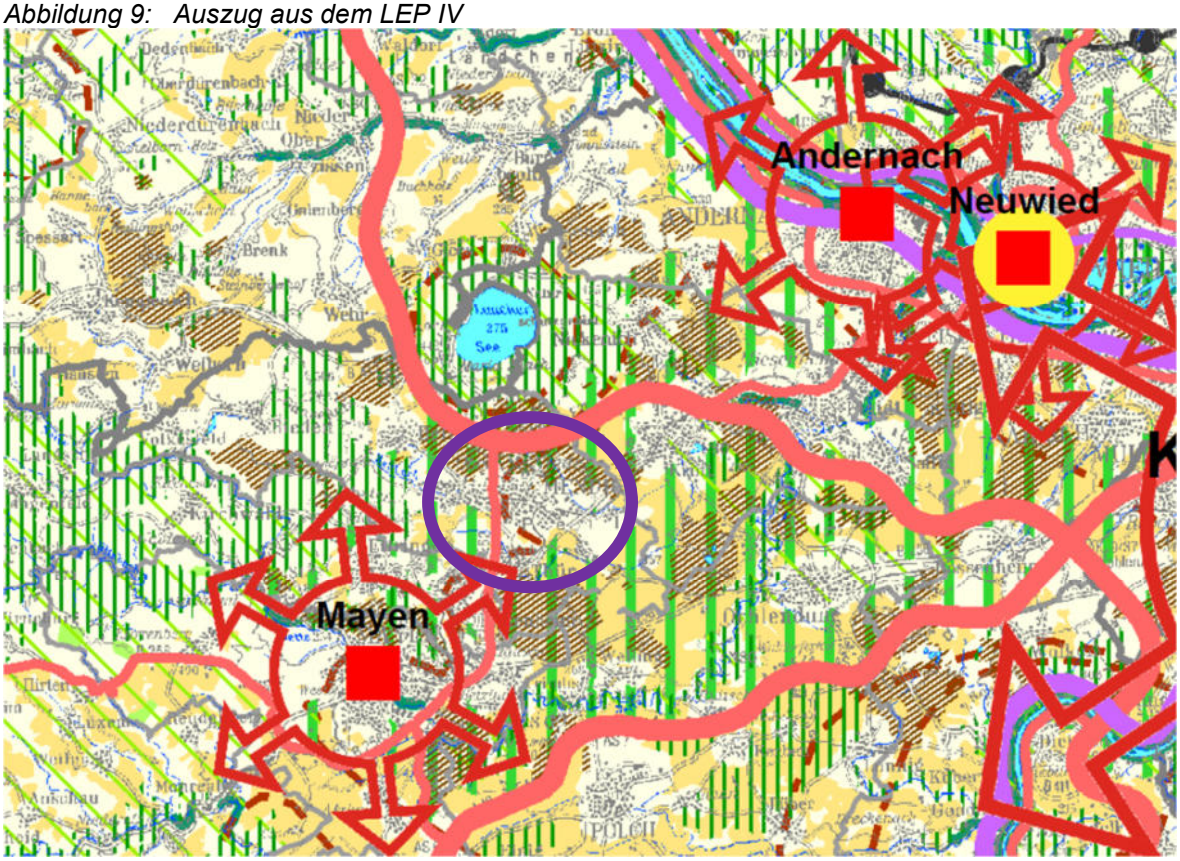
** Die Daten werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

1.3 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

Das Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz trifft folgende Aussagen für das Plangebiet bzw. die Stadt:

- Ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
- Hohe Zentrenerreichbarkeit und -auswahl (8 bis 20 Zentren in ≤ 30 PKW-Minuten)
- Lage im Übergangsbereich einer Agrarlandschaft zu einer waldbetonten Mosaiklandschaft
- Lage in vulkanisch geprägter Landschaft
- Lage in landesweit bedeutsamer Kulturlandschaft „Pellenz-Maifeld“, die sich durch Senken- und Hügelland/Terrassenflächen, Bodenschätze (Vulkangestein, Bims, Basalt) und Korn- und Obstanbau auszeichnet
- Lage im klimaökologischen Ausgleichsraum
- Lage im landesweit bedeutsamen Bereich für die Rohstoffsicherung
- Bedeutsame standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe

Abbildung 9: Auszug aus dem LEP IV

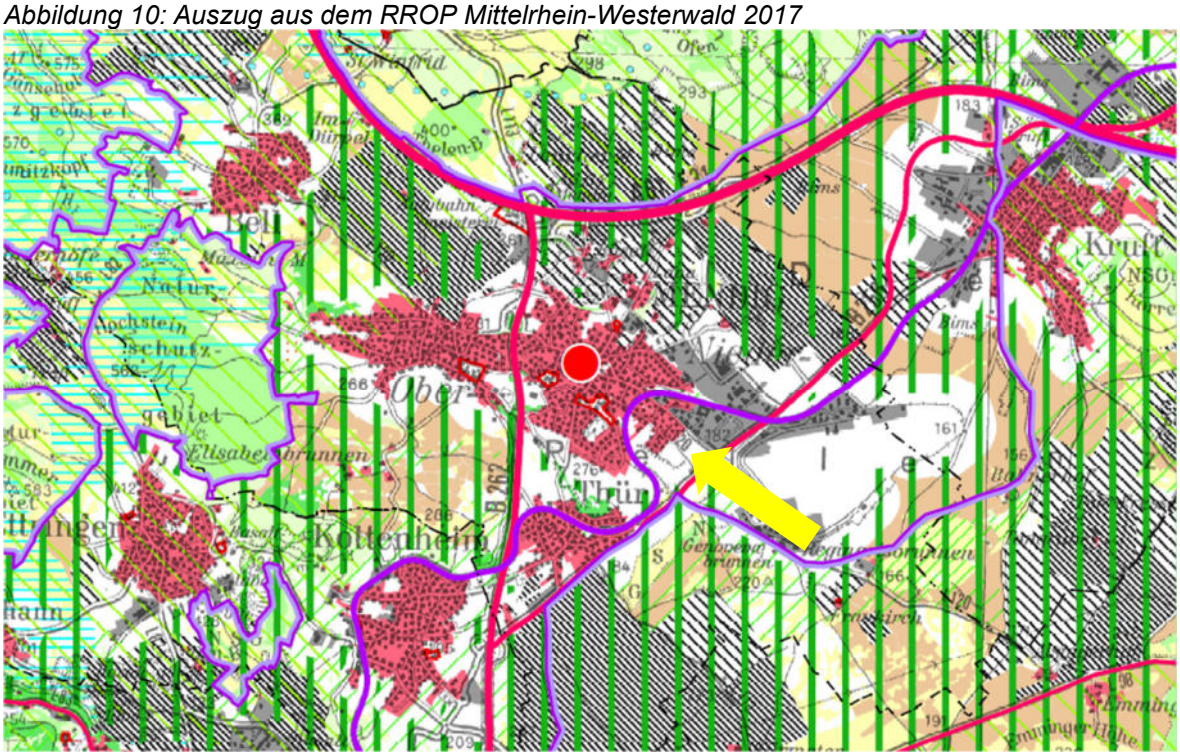


(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

1.3.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Im RROP Mittelrhein-Westerwald findet sich in der Gesamtkarte für die Stadt Mendig und das Plangebiet folgende Darstellung:

Abbildung 10: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017



(Gesamtkarte, ohne Maßstab, Lage des Plangebietes mit einem gelben Pfeil gekennzeichnet)

Für die Stadt sind folgende Aussagen im RROP enthalten:

- Ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
- Schwerpunkentwicklungsraum
- Grundzentrum
- Lage in bedeutsamer historischer Kulturlandschaft mit hoher Bedeutung (Stufe 3)
- Lage an überregionaler Verbindung des funktionalen Straßennetzes
- Lage an regionaler Schienenverbindung
- Lage an flächenerschließender Busverbindung
- Lage an regionalem Radwegenetz
- Lage im besonders planungsbedürftigen Raum Mayen

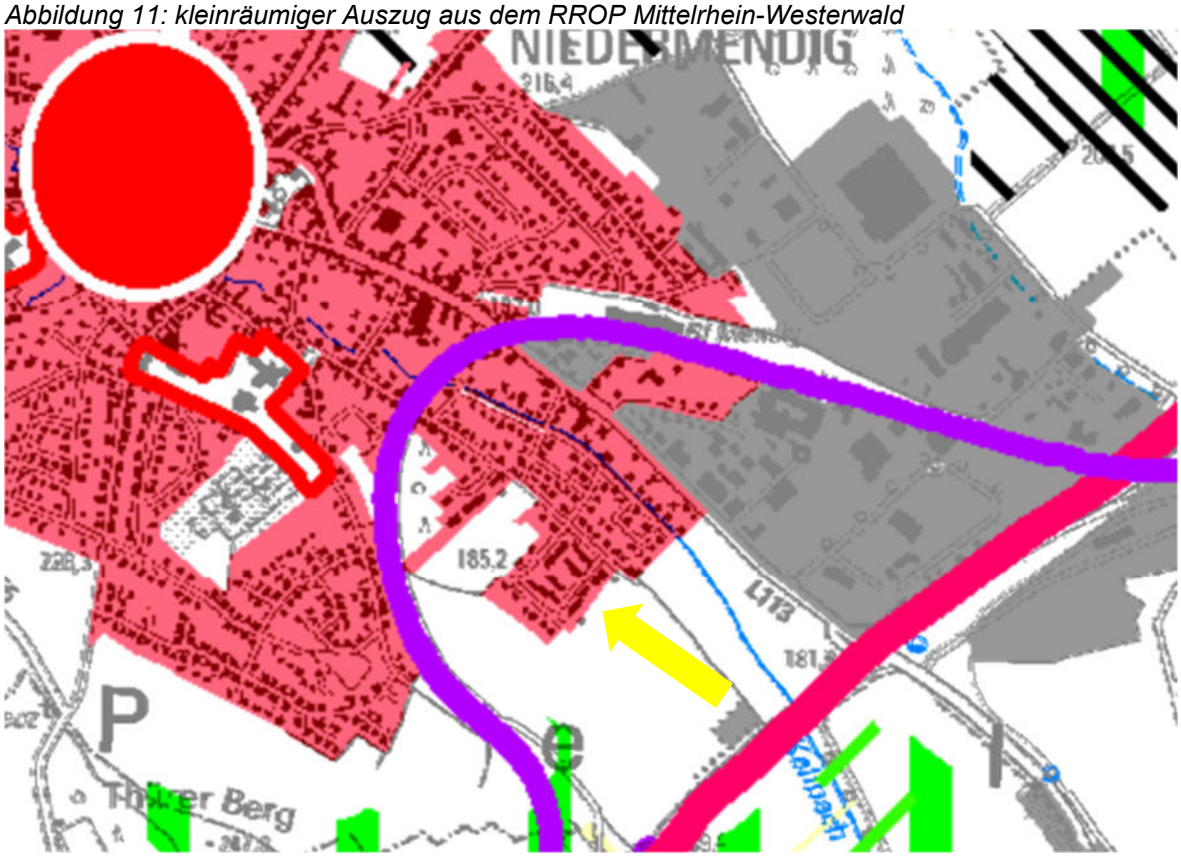
Kleinräumig ist das Plangebiet mit folgenden Darstellungen des RROP überlagert:

- Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion

Landschaftsbestimmende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung liegen nicht in der Nähe.

Im Übrigen werden aufgrund der kleinmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

Abbildung 11: kleinräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald



(http://extern.ris.rlp.de/) (ohne Maßstab, Lage des Plangebietes mit einem gelben Pfeil gekennzeichnet)

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. Die Fläche ist als „Siedlungsfläche Wohnen“ im RROP enthalten. Es handelt sich dabei um „Sonstige Planinhalte“, d.h. eine Darstellung ohne Ziel- oder Grundsatzcharakter.

Lage im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion nach RROP

Da das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes besondere Klimafunktion liegt, sind die Grundsätze G 71 bis G 75 in der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Es folgt eine Gegenüberstellung der Grundsätze mit Begründung als Zitat als dem RROP und darauffolgend der Umgang mit dem Grundsatz in der Abwägung.

„G 71

Wälder sollen in ihrer Funktion als klimatische Regenerationsgebiete erhalten bleiben.

Begründung/Erläuterung:

Waldgebiete erbringen in besonderem Maße bioklimatische Leistungen, insbesondere für Frischluftproduktion, Staubfilterung und Temperaturausgleich. Neben den klimaökologischen Ausgleichswirkungen für thermisch belastete Räume sind die Wälder auch Regenerationsgebiete für Erholungssuchende. Die regional bedeutsamen Waldgebiete sind als klimatische Regenerationsgebiete in die regionalen Grünzüge und andere Gebiete mit freiraumschützenden Funktionen einbezogen.“

Abwägung:

Es ist kein Wald vorhanden. Der Grundsatz betrifft die Planung nicht.

„G 72

Offenlandbereiche - insbesondere Acker- und Grünlandflächen sowie Sonderkulturen - sollen erhalten bleiben, wenn sie für Kaltluftproduktion oder Kaltlufttransport einer Siedlung oder eines Erholungsraumes von Bedeutung sind.

Begründung/Erläuterung:

Eine besondere Bedeutung für die Kaltluftproduktion und den Kaltlufttransport haben landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Grünland, Sonderkulturen). Die regional wichtigen Offenlandbereiche sind in die regionalen Grünzüge integriert.“

Abwägung:

Es handelt sich nicht um Offenland. Der Grundsatz betrifft die Planung nicht.

„G 73

Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sollen erhalten bleiben bzw. entwickelt werden.

Begründung/Erläuterung:

Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sind im LEP IV dargestellt.

Luftaustauschbahnen können vor allem Täler und offene Hanglagen sein. Sie weisen in der Regel talabwärts gerichtete Talabwindsysteme und Kaltluftströme auf, die zu einer besseren Versorgung von Siedlungen mit Kalt- und Frischluft beitragen können. Flächen mit besonderer Bedeutung für die Klimaverbesserung und Lufthygiene (Kaltluftentstehungsbereiche, Kaltluftleitbahnen bzw. Luftaustauschbahnen) sind in die Festlegung und Abgrenzung der regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen. Soweit sie nicht in die regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen sind, sind diese Flächen als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion festgelegt. Inwieweit Täler tatsächlich Bedeutung als Luftaustauschbahnen haben, kann in konkreteren Untersuchungen auf Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden.“

Abwägung:

Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion und liegt innerhalb eines klimaökologischen Ausgleichsraums nach LEP IV. Durch eine moderate Nachverdichtung bleibt die Funktion des klimaökologischen Ausgleichsraumes erhalten. Luftaustauschbahnen nach LEP IV sind nicht betroffen. Damit ist der Grundsatz beachtet.

„G 74

In den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen

- *Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt werden,*
- *für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt,*
- *Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und*

- *für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.*

Begründung/Erläuterung:

Als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion sind die thermisch stark belasteten Räumen sowie die klimatisch sensiblen Tallagen (Karte 4) festgelegt. In diesen Räumen bestehen besondere Anforderungen an den Klimaschutz. Die klimatischen Bedingungen dürfen sich hier nicht verschlechtern, sondern sollen sich möglichst verbessern. Die thermische Belastung ist, ebenso wie die lufthygienische, besonders hoch in Gebieten, die zur Stagnation des Luftaustausches neigen. Grünflächen haben im Gegensatz zu den überbauten Bereichen positive klimaökologische Wirkungen (Staubfilterung, Temperaturausgleich usw.) und sollen daher vor allem in den klimatisch stark belasteten Räumen erhalten und erweitert werden. Immissionsschutzpflanzungen an Straßen sollen erhalten und gefördert werden. Hinweise zur Verbesserung der lufthygienischen Situation im hochverdichteten Raum Koblenz/Neuwied durch Reduzierung der Emissionen geben der Luftreinhalteplan Koblenz-Neuwied von 1994 sowie der Luftreinhalteplan Koblenz 2008 - 2015. Ein Problem stellt insbesondere die Emissionsbelastung durch Straßenverkehr in den Tälern dar. Sie kann dazu führen, dass statt frischer Luft belastete Luft transportiert wird. In jedem Fall sollten in den Tälern Siedlungsvorhaben, die den Frischlufttransport behindern oder zu einer qualitativen Verschlechterung der transportierten Luft führen, vermieden werden.

Die Rohstoffgewinnung ist als ein vorübergehender, zeitlich begrenzter Eingriff mit nachfolgender Rekultivierung bzw. Renaturierung in den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktion zulässig.“

Abwägung:

Durch die Lage von Mendig, nicht im Tal, ist die klimatische Belastung nicht so hoch, wie beispielsweise im Neuwieder Becken oder im Moseltal. Davon unabhängig wird bei der Planung ein bereits bebautes Gebiet überplant, was mit deutlich weniger möglicher Mehrversiegelung gegenüber dem Bestand einhergeht als eine Neuausweisung auf bislang baulich ungenutzten Flächen. In der Planung wird darauf geachtet, dass sich die klimatische Situation nicht verschlechtert. Dazu tragen folgende Festsetzungen bei:

- Festsetzung einer Mindestbegrünung,
- Festsetzung von Gründächern.

Mit diesen Festsetzungen wird dafür Sorge getragen, dass sich die klimatische Situation nicht verschlechtert und der Grundsatz beachtet ist.

Tiefergehende Klimagutachten sind aufgrund der Lage des Plangebietes nicht erforderlich.

„G 75

Die Festlegung der Standorte neuer Wohngebiete soll sich auch am Radonpotenzial orientieren.

Zum Schutz vor einer Belastung durch Radon soll bei neu zu errichtenden Gebäuden dafür Sorge getragen werden, dass sinnvolle Maßnahmen ergriffen werden. Für bereits bestehende Gebäude sollen, entsprechend der Bauweise und Zuordnung zu einem Gebiet mit einem erhöhten Radonpotenzial, Informationen über Maßnahmen zur Reduzierung der Radonkonzentration zur Verfügung gestellt werden. Bei der Bauplanung - soweit ein begründeter Verdacht besteht – sollen entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden.

Begründung/ Erläuterung:

Die Radonprognose-Karte von Rheinland-Pfalz enthält drei Radonpotenzial-Klassen, die Anhaltspunkte über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Für den Bereich der Region Mittelrhein-Westerwald liegen bisher nur für den Hunsrück Radonmessungen vor. Es wurden im Wesentlichen die folgenden Gebietsklassen mit einem möglicherweise erhöhten oder hohen Radonpotenzial ermittelt: Lokal hohes Radonpotenzial, zumeist eng an tektonische Kluftzonen gebunden. Dies bedeutet, dass ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial meist eng an geologisch-tektonische Einheiten gebunden ist. Solche Bereiche besitzen deshalb eine sehr begrenzte Ausdehnung. Für die übrigen Gebiete im Bereich der Region lagen zum Zeitpunkt der Kartenerstellung keine Hinweise auf ein hohes Radonpotenzial vor (Radonprognose-Karte für die Region Mittelrhein-Westerwald, Stand 2013).“

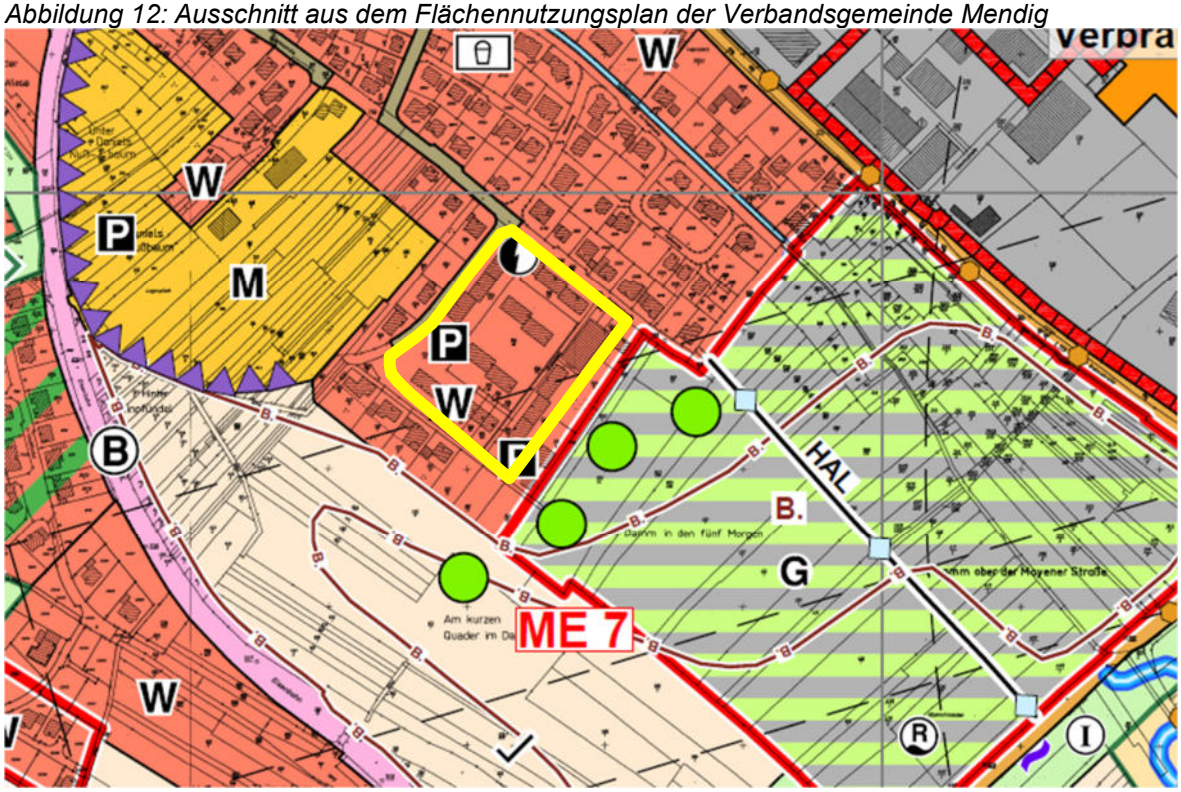
Abwägung:

Das Radonpotenzial liegt über den Werten, für die das Landesamt für Umwelt bauliche Schutzmaßnahmen empfiehlt. Daher enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis. Es handelt sich aber nicht um die Standardfestlegung eines neuen Wohngebietes, sondern um eine Bestandsüberplanung. Die Bestandsüberplanung fällt nicht unter den Anwendungsbereich von G 75.

1.3.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Mendig ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abbildung 12: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Mendig



(ohne Maßstab, Plangebiet in Gelb umrandet)

1.3.3 Schutzgebiete

Im Plangebiet liegen weder Oberflächengewässer, noch sind Heilquellen oder Wasserschutzgebiete betroffen. Trinkwasserschutzgebiete liegen nicht in der Nähe. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht befinden sich ebenfalls nicht in der Nähe.

1.3.4 Straßenplanungen

Weder innerhalb des Plangebietes noch angrenzend sind konkrete Straßenneubaumaßnahmen geplant.

1.3.5 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Das Gebiet verfügt komplett über eine innere Erschließung mit Wasser und Kanal sowie Medienleitungen. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Die Hauptversorgungsleitungen verlaufen rund um das Plangebiet in den angrenzenden Anliegerstraßen. Der Versorgungsdruck für das Trinkwasser ist laut der Stellungnahme der Eigenbetriebe Wasser, Abwasser der Verbandsgemeinde Mendig nach den aktuellen technischen Vorgaben grundsätzlich ausreichend. Als Löschwasserlieferleistung kann gemäß aktueller Durchflussmessung aus dem öffentlichen Netz eine Grundversorgung von 96 m^3/h gemäß DVGW-Merkblatt W 405 sichergestellt werden. Die Löschwasserentnahme ist in einem Abstand entsprechend dem DVGW-Merkblatt W 405 möglich.
Aufgrund des Alters des Plangebietes ist davon auszugehen, dass sich unter den innerhalb des Plangebietes verlegten Telekommunikationsleitungen ggfls. auch Bleimantelrohre befinden können und die Deutsche Telekom in diesem Fall verständigt werden sollte, um die erforderlichen Prüf- und ggfls. notwendigen Austauscharbeiten ergreifen zu können. Im Übrigen sind mit der Aufstellung des Bebauungsplans, als Bestandsüberplanung, keine Erschließungsarbeiten seitens der Stadt beabsichtigt, so dass die Kabel voraussichtlich nicht verändert werden müssen.

1.3.6 Geologische Vorbelastungen

Die Radonkonzentration beträgt 61,4 kBq/m^3. Das Radonpotenzial liegt im Plangebiet bei 51,9[1]. Das Landesamt für Umwelt empfiehlt: *„Sollten Sie ein neues Haus bauen wollen, empfehlen wir Ihnen, ab einer Radonkonzentration in der Bodenluft von mehr als 100.000 Bq/m³ oder einem Radonpotenzial über 44 besondere Maßnahmen beim Bau zu erwägen. Dies können beispielsweise eine geologische Untersuchung des Baugrunds oder zusätzliche abdichtende Maßnahmen des Bauwerks sein.“* Aus diesem Grund wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert. Die Rutschungsdatenbank enthält ebenfalls keine Einträge. Das Gebiet liegt in der Erdbebenzone 1[2].

1.3.7 Denkmalschutz

Kultur- oder Naturdenkmäler kommen im Plangebiet nicht vor. Das Plangebiet wird von der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, aus topografischen Gründen als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

---

[1] Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Umwelt, letzter Aufruf 22.06.2022
[2] Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, letzter Aufruf: 22.06.2022

1.4 Darlegung der Planinhalte

1.4.1 Städtebauliche Planungsziele

Vor der Erstellung des Vorentwurfs wurden die in Kapitel 1.1 wiedergegebenen Ziele formuliert.

Die Hinweise enthalten eine Definition der zulässigen Änderungen an Bestandsgebäuden, die sich nach der Landesbauordnung richtet. Dabei wurde die Festsetzung zum **Bestandsschutz** konkret formuliert, um Auslegungen bei der Anwendung nach Möglichkeit überflüssig zu machen.

1.4.2 Erschließung

Wie in Kapitel 1.1 beschrieben, sind die an der Dammstraße, Amselweg und Finkenweg gelegenen Gebäude aus dem öffentlichen Verkehrsraum erschlossen und die 4 Gebäude im Innern und die südöstlich gelegenen Gebäude allerdings über eine private Erschließung. Diese Struktur soll unberührt bleiben.

Das zeichnerisch festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht überlagert die private innere Erschließung. Damit soll bauplanungsrechtlich sichergestellt werden, dass die Versorgungsträger das Recht zur Neuverlegung und Unterhaltung ihrer Leitungen erhalten und die Müllabfuhr in das Plangebiet einfahren darf, sofern dies vom Eigentümer gewünscht ist. Fußgänger sollen das Plangebiet queren dürfen.

1.4.3 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet

Die Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Plangebiet ist bis auf ein Eckgrundstück vollständig bebaut, die Bebauung besteht dabei ausschließlich aus Wohngebäuden. Der Großteil der Bebauung wurde kurz nach 1970 bzw. im Jahr 1970 errichtet.

Zur Erhaltung der Wohnruhe wird der Nutzungskatalog des § 4 Abs. 2 und 3 wie folgt umgestellt:

Hier sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

Dabei werden alle Nutzungen allgemein zugelassen, die die Wohnruhe nicht stören und dem Wohnen dienen. Bei den Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetrieben sind Einzelfallentscheidungen zu treffen, inwiefern die konkrete Nutzung zur Eigenart des Gebietes passen. Nicht zulässig sind kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes, worunter auch Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO fallen. Damit wird sichergestellt, dass die Wohngebäude auch als Dauerwohnraum zur Verfügung stehen. Der hohe Nachfragedruck nach Wohnraum in der Stadt Mendig soll nicht durch die Umwandlung von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen noch verstärkt werden. Zudem wird durch Ferienwohnungen auch unerwünschter Verkehr erzeugt.

1.4.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht dem Planungswillen und geht über das Maß der baulichen Nutzung der Umgebung hinaus. Da es sich um eine innenstadtnahe Fläche handelt, die aber dennoch von meist offener Bebauung umgeben ist, wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Da die Gebäude über 3 Vollgeschosse verfügen sollen, wird entsprechend eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Damit liegen diese Maße bei den Orientierungswerten der GRZ für allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO. Eine möglichst gute Ausnutzung der Grundstücke wird somit ermöglicht. Vor dem Hintergrund, dass es Planungswille der Stadt ist, den ruhenden Verkehr möglichst unterirdisch und vor allem in genügender Anzahl unterzubringen, wird festgesetzt, dass begrünte Tiefgaragen nicht auf die GRZ anzurechnen sind. Hierdurch bestehen genügend Möglichkeiten, auch oberirdisch weitere Stellplätze oder Flächen für Zuwegungen etc. anzulegen und die auf bis zu 50 % überschreitbare GRZ einzuhalten.

Zwecks eindeutiger Bestimmtheit, wird die Gebäudehöhe in Metern über NHN festgesetzt. Die Höhen sind so gestaffelt, dass in den einzelnen Teilbereichen des Grundstücks die Errichtung eines Hauses mit 3 Vollgeschossen + Staffelgeschoss möglich ist. Die festgesetzte Höhe entspricht einer Gebäudehöhe von etwa 13 m. Um modernen Wohn- und Arbeitsverhältnissen zu genügen, kann es zusätzlich erforderlich werden, für die Verlängerung des Treppenhauses, zur besseren Erreichbarkeit des Flachdaches für Unterhaltungsarbeiten und zur Unterbringung von Technik, die Gebäudehöhe in untergeordneten Bereichen zu erhöhen. Deshalb wird eine im Bebauungsplan definierte Ausnahme für einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Aufzugsschächte, Treppenhäuser und Schornsteine bis zu 1,5 m über der festgesetzten Gebäudehöhe zugelassen.

1.4.5 Überbaubare Fläche und Bauweise

Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Die Lage der Baugrenzen entspricht dabei im Wesentlichen dem Bestand. Durch die recht eng gefasste Festsetzung der Baugrenze wird vermieden, dass zu große Bereiche des Grundstücks mit Hauptgebäuden auch im Falle von Ersatzneubauten überbaut werden.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet. Derzeit sind im Plangebiet sowohl Gebäudegruppen bis zu 50 m Länge als auch über 50 m Gebäudelänge, teilweise zwei Gebäude aneinandergebaut und teilweise mehrere Gebäude aneinander gebaut vorhanden. Die einzelnen stehen meist auf einem Grundstück.

Weiterhin wird eine Regelung zu Gebäudeteilen, wie Außentreppen, Rampen, Treppenhausvorsprünge, Aufzüge etc. aufgenommen. Diese dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten, wobei zusätzlich die Grundfläche der Überschreitung nicht mehr als 9 m² pro Gebäude betragen darf. Weiterhin wird die Überschreitung der Baugrenze mit einzelnen Bau-

teilen ins Verhältnis zu der Länge der Gebäudefassade gesetzt, sie darf in der Summe 1/3 der jeweiligen Gebäudefassade nicht überschreiten. Die Alternative, die überbaubare Fläche mit über diese Bauteile zu erstrecken, könnte zu einer Vergrößerung der Baukörper führen, was städtebaulich nicht gewollt ist. Daher wird eine textliche Formulierung gewählt.

Ebenfalls textlich geregelt wird, dass unterirdische Bauwerke (z.B. Tiefgarage) auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind, ebenso wie Bauwerke, die dem Erreichen der unterirdischen Bauwerke dienen (z.B. Treppen und Zufahrten). Die überbaubare Fläche im Bebauungsplan soll ausschließlich unter städtebaulichen Aspekten die Lage der sichtbaren Teile der Hochbauten auf dem Grundstück regeln. Die Bestimmung der Lage unterirdischer Bauwerke ist weder aus städtebaulichen noch nachbarschützenden Aspekten erforderlich. Ggfls. können die Zufahrten oder Zugänge zu den unterirdischen Bauwerken sichtbar sein, was aber angesichts des Vorteils, dass ein Großteil des ruhenden Verkehrs unterirdisch untergebracht werden könnte, städtebaulich hinnehmbar ist, zumal diese Bauwerke die Belichtung auf dem Grundstück selbst und der Nachbargrundstücke nicht einschränken.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist eine Steuerung des (Aus-) Nutzungsmaßes innerhalb des Gebietes. Dabei entschied sich die Stadt im Vorfeld die Baufenster nur mit der notwendigen Fläche festzusetzen.

Um das städtebauliche Ziel zu erreichen, d.h. nur eine maßvolle Nachverdichtung, wurden die überbaubaren Flächen entsprechend abgegrenzt. Der städtebauliche Gebietscharakter bleibt gewahrt, wobei die überbaubaren Flächen aber auch in einem angemessen Verhältnis zur zulässigen Grundfläche eines Baugrundstücks stehen. Hier wird für jeden Straßenzug abgewogen wie großzügig die Baufenster festgesetzt werden, um einerseits den Charakter des Plangebietes zu erhalten und andererseits nicht zu starke Einschränkungen gegenüber dem bisherigen bauplanungsrechtlichen Status vorzunehmen.

Die Orientierung der Baugrenzen richtet sich weniger nach den Grundstücksgrenzen, als vielmehr nach dem Straßenverlauf und dem Bestand, dies vor dem Hintergrund, dass Änderungen der Grundstücksgrenzen durch Bauleitplanung nicht zu steuern sind, der Straßenverlauf allerdings feststeht.

1.4.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sowie Gemeinschaftsanlagen

Die Anordnung von Garagen, Carports und Nebenanlagen prägt das Erscheinungsbild eines Wohnquartiers deutlich mit. Mit der Festsetzung, dass Garagen als oberirdische Hochbauten im Großteil des Plangebietes nur innerhalb der überbaubaren Fläche und in den hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig sind, wird vermieden, dass Garagenhöfe oder Einzelgaragen an jeder Stelle auf dem Grundstück entstehen können, die das Gesamtbild der Anlage stören. Aus diesem Grund werden im Großteil des Plangebietes auch die Lage der Stellplätze geordnet.

Im südwestlichen Teil, d.h. im Teil des Plangebietes, in dem bereits Stellplätze vor den Gebäuden angeordnet sind und der Baulücke, sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hier werden die Stellplätze bzw. Carports und Garagen auch nicht als Gemeinschaftsanlagen festgesetzt, da die Stellplätze und Garagen zu den Gebäuden Finkenweg und der Baulücke Finkenweg/Amselweg sich auf den jeweiligen Baugrundstücken befinden bzw. im Fall der Baulücke auf dem Grundstück geplant sind. Demnach müssen sie nicht zugeordnet werden. Faktisch stellt sich im Finkenweg die Lage der Stellplätze so dar, dass der komplette Bereich zwischen Gebäude und Finkenweg für Stellplätze genutzt wird (siehe Abbildung 4, linkes Bild). Demnach besteht für den Finkenweg und die Baulücke kein

Regelungsbedarf mehr. Mit dem Ausschluss von Garagen und Carports zwischen vorderer Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche ist das städtebaulich Essenzielle festgesetzt.

In dem Bereich der sanierungsbedürftigen Gebäude besteht dagegen ein Regelungsbedarf. Die Gebäude liegen auf mehreren Flurstücken und die Stellplätze und Garagen teilweise auf anderen Flurstücken. Insbesondere das Parkdeck soll dem Quartier zur Verfügung stehen. Demnach muss auch die versiegelte Fläche anteilig dem jeweiligen Baugrundstück bzw. Gebäude zu geordnet werden. Die Festsetzung erfolgt auch aus Vorsorgegesichtspunkten, im Falle einer Aufteilung des Plangebietes und Veräußerung an unterschiedliche Eigentümer oder Eigentümergemeinschaften.

In dem fast vollständig bebauten Plangebiet wird auch die Größe von Nebenanlagen festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, damit Nebenanlagen ihren dienenden und untergeordneten Charakter gegenüber der Hauptnutzung eindeutig bestimmt behalten.

1.4.7 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen

Das Plangebiet besteht zum Großteil aus Mehrfamilienhäusern, eine Ausnahme bildet lediglich die Hausgruppe Finkenweg 10 bis 14. Diese städtebauliche und soziale Struktur soll dem Grunde nach gewahrt werden. Daher wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans die derzeit vorhandene Anzahl an Wohneinheiten mit 4 bis 6 Wohnungen pro Gebäude nur maßvoll erhöht.

Einerseits soll die städtebauliche Ordnung (Gebäudehöhe, Baukörper etc.) gewahrt bleiben, andererseits soll nicht in bestehende Eigentumsrechte zu intensiv eingegriffen werden.

1.4.8 Gestalterische Festsetzungen

Im Vorfeld der Bebauungsplanung wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein städtebauliches Konzept mit dem Ziel erstellt, die vorhandene Baustrukturen zu bewahren und die Gestaltung von neuer Bebauung bzw. Modernisierung und Anbauten oder Ersatzneubauten so zu steuern, dass sie sich in die vorhandene gewachsene Struktur einfügt.

Bisher ist die Gestaltung der Gebäude nicht gelenkt worden. Zwischenzeitlich zeigt sich allerdings, dass durch dringend erforderliche Modernisierungen Anbauten oder Ersatzbauten bzw. die Schließung von Baulücken dazu führt kann, dass das Plangebiet seinen bisherigen städtebaulichen Charakter verliert.

Die vorliegenden Festsetzungen sind das Ergebnis eines Abwägungsprozesses zwischen dem öffentlichen Belang eines städtebaulichen Grundkonzeptes und dem privaten Belang der Baufreiheit des einzelnen Bauherrn.

Aufgrund der besonderen Formensprache innerhalb des Plangebietes ist die Vorgabe einer gestalterischen Leitlinie städtebaulich angemessen.

Dem Plangeber wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 und 6 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 6 der Bauordnung die Möglichkeit verschafft, in eng definierten Grenzen Einfluss auf die Gestaltung der Baukörper zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, wobei diese auf sachgerechten Erwägungen zu beruhen haben und eine angemessene Abwägung der priva-

ten Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennen lassen. Nach diesen Vorschriften können Gemeinden durch Satzung Vorschriften unter anderem über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Durchführung gestalterischer Absichten in bestimmten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebietes erlassen. Mit dieser Vorschrift ist der Stadt ein Instrument an die Hand gegeben, aufgrund eigener gestalterischer Zielsetzung das Straßen- und Ortsbild „dynamisch zu beeinflussen“. Dabei geht die Befugnis zum Erlass gestalterischer Festsetzungen über die Abwehr von Verunstaltungen hinaus. Sie erfasst die sogenannte positive Gestaltungspflege (vgl. OVG Münster, Urteil vom 7. November 1995 – 11 A 293/94). Die räumliche Begrenzung auf bestimmte bebaute oder unbebaute Teile des Gemeindegebiets bedeutet, dass eine Gestaltungssatzung i. S. d. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO nur wirksam ist, wenn mit ihr eine gebietsspezifische gestalterische Absicht verfolgt wird, die dem Geltungsbereich der Satzung ein besonderes Gepräge gibt. Ein Gestaltungsziel, welches gleichermaßen für alle Ortsteile bzw. die gesamte Ortslage verfolgt werden könnte, vermag den Erlass einer Gestaltungssatzung nicht zu rechtfertigen (vgl. Jeromin/Schmidt/Lang, Kommentar zur LBauO, Band 1, Stand: November 2000, § 88, Rdnr. 8). Die in diesem Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen wurden individuell für dieses Baugebiet beraten. Es handelt sich nicht um die schlichte Übernahme von Gestaltungsvorgaben aus anderen Gemeinden oder anderen Baugebieten der Stadt.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden als örtliche Bauvorschriften gem. § 88 Abs. 1 Nr.1 und 2 sowie Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB getroffen. Die örtlichen Bauvorschriften werden im Zusammenhang mit dem Beschluss dieses Bebauungsplans gleichzeitig als Satzung mit beschlossen. Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen geben eine „Leitlinie“ vor.

Sie sollen insgesamt eine Grundqualität der künftigen Bauformen im Hinblick auf deren Verträglichkeit und Harmonie untereinander sicherstellen. Sie dienen auch der städtebaulich vorausschauenden Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Für das Plangebiet sollten regional-, naturraum- oder ortstypischen Bauformen bei der Gebäudeplanung berücksichtigt werden. Das Straßen-, Siedlungs- und Ortsbild der Bebauung im Plangebiet soll gebietsspezifisch wie folgt durch die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Regelungen erfasst werden:

1.4.8.1 Gestaltung des obersten Geschosses

Die gestalterische Festsetzung für einen zwingenden Rücksprung eines möglichen Staffelgeschosses verfolgt dieselbe Intention, wie die Festsetzung zur überbaubaren Fläche. Damit wird die sichtbare Fassade gebrochen. Wegen dem städtebaulichen Hintergrund dieser Festsetzung wird auf Fassaden zum öffentlichen Straßenraum und sichtbare Seitenfassaden begrenzt. Dieselbe Wirkung soll die Regelung für Brüstungen und Dachüberständen bei den obersten Geschossen ausüben.

Die Festsetzung zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten beinhaltet lediglich das essentielle zur regionaltypischen Bebauung bei der Errichtung/Umgestaltung von geneigten Dächern.

1.4.8.2 Einfriedungen und Gestaltung der Vorgartenzone

Einfriedungen stellen eine optische Grundstücksgrenze dar und dienen als Schutz vor unbefugtem Betreten oder Einsicht. Für das Straßenbild haben vor allem die an der öffentlichen Verkehrsfläche liegenden, und damit für jedermann sichtbaren, Einfriedungen eine große Bedeutung. Aus diesem Grund trifft der Bebauungsplan auch hierfür Festsetzungen. Insgesamt

soll das Plangebiet seinen offenen Charakter erhalten, daher sind Einfriedungen entlang der Straßen nur bis max. 1,2 m Höhe über Geländeoberkante zulässig. Die Begrenzung gilt auch für Stützmauern, die mit einer zusätzlichen Einfriedungsmauer versehen werden. Für die Ermittlung der Höhe von Einfriedungen oder Stützmauern ist die angrenzende Straßenoberkante maßgebend. Begrünungen dürfen darüber hinausgehen.

Die Verwendung von Faserzementplatten, Schilfrohrmatten, Metall in Form von Profilblechen und Baustahl als Einfriedungsmaterial sind ortsuntypisch und deshalb nicht zulässig.

In eine ähnliche Richtung zielt die Festsetzung zur Gestaltung der Vorgärten, auch damit soll vermieden werden, dass das Plangebiet künftig vom öffentlichen Raum aus betrachtet „zugepflastert und trostlost“ wirkt. Die Festsetzung soll ausdrücklich nur für Grundstücke ab 14 m Frontbreite gelten und nicht für schmalere. Bei schmaleren Grundstücken könnte die Unterbringung von Garagenzufahrten, Stellplätzen, Zugang, Befestigung von Mülltonnenabstellplätzen etc. auf dem Grundstück ansonsten problematisch werden, wenn noch 30 % begrünt werden müssen. Eine Bepflanzung schmalerer Grundstücke steht hinsichtlich des Eingriffs in die Eigentumsrechte und dem Nutzen für die Gestaltung des öffentlich einsehbaren Raums nicht in gerechtfertigtem Verhältnis.

Vorhandene oder genehmigte Befestigungen bzw. die vollflächige Ausnutzung durch Stellplätze zwischen der Straßenbegrenzung und der vorderen Baugrenze fallen unter den Bestandsschutz.

1.4.8.3 Zahl der Stellplätze und Garagen

Für das Plangebiet wird eine separate Reglung der notwendigen Zahl der Stellplätze vorgenommen. Die Festsetzung von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit entspricht dem Höchstwert der Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz für Mehrfamilienhäuser. Bei dieser Festsetzung ist berücksichtigt, dass Mendig, trotz des Bahnanschlusses, eher mäßig an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen ist und die Bestandswohnungen und auch die geplanten Wohnungen über ein Größe verfügen, die auf zwei erwachsene Bewohner schließen lässt.

1.4.9 Grünordnerische Festsetzungen

Bislang gibt es keine Vorgaben zur Grünordnung. Das Luftbild zeigt, dass das Baugebiet über eine gute privaten Durchgrünung verfügt, auch wenn es sich derzeit um meist ungepflegte ehemalige Rasenflächen handelt. Dies soll ebenfalls gesichert werden, so dass eine Festsetzung zur Mindestbegrünung aufgenommen wurde.

Da eine Nachverdichtung gewollt ist und diese mit einer Mehrversiegelung einhergehen wird, soll die Festsetzung zur Dachbegrünung klimatischen Auswirkungen möglichst gering halten und die Wohnqualität erhöhen.

1.4.10 Hinweise

Die Hinweise zum Bebauungsplan wurden auf einen aktuellen Stand gebracht, sie haben keinen Rechtscharakter und verweisen teilweise auf sonstige stets geltende Rechtsvorschriften bzw. dienen dem besseren Verständnis der Planung.

1.5 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

1.5.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Größe in m²	Anteil in %
Geltungsbereich	15.680	100,00 %
Allgemeine Wohngebiete	12.831	81,83 %
Verkehrsflächen	2.275	14,51 %
davon:		
öffentliche Straßenverkehrsflächen	*0*	*0 %*
private Straßenverkehrsflächen	*562*	*3,58 %*
private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	*1714*	*10,93 %*
Flächen für Ver- und Entsorgung (Abfallentsorgung)	31	0,20 %
Grünflächen (Gemeinschaftsspielplatz)	542	3,46 %

1.5.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale und bodenordnerische Maßnahmen sind nach derzeitigem Sachstand nicht notwendig.

Mit Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Abwägung der Belange einer wirtschaftlich darstellbaren Sanierung und der Belange der angrenzenden Anwohner untereinander. Dem wird hinsichtlich des Bauvolumens mit der Festsetzung der Maße der baulichen Nutzung, insbesondere der Höhe der baulichen Anlagen und der gestalterischen Festsetzungen Rechnungen getragen.

Ein weiteres Konfliktpotenzial besteht in der Erzeugung des Mehrverkehrs durch eine Erhöhung der Wohneinheiten. Daher wurde eine Berechnung vorgenommen, die den Verkehr unter Belegung der derzeitigen Wohnungen in dem sanierungsbedürftigen Teil des Plangebietes im Vergleich zu den künftig zulässigen Wohnungen betrachtet.

Die Abschätzung des durch die Aufstellung des Bebauungsplans induzierten Verkehrs erfolgt auf der Grundlage der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV 2006).

Aufgrund des sehr konkreten Planvorhabens liegen für die Schätzung bereits jetzt belastbare Werte vor.

Innerhalb des sanierungsbedürftigen Wohngebietes werden voraussichtlich 104 Wohneinheiten errichtet. Aufgrund der geplanten Wohnungsgröße kann von einem durchschnittlichen Wert von 2,5 Einwohnern pro Wohnung ausgegangen werden. Daraus ergibt sich für das Plangebiet eine Einwohnerzahl von 260 Personen.

Nach der FGSV liegt die durchschnittliche Wegehäufigkeit in Wohngebieten bei 3 bis 3,5 Wegen pro Person und Werktag. Da keine belastbaren Daten vorliegen, wird in diesem Fall von einer mittleren Anzahl der Wege pro Einwohner von 3,25 ausgegangen.

Daraus ergibt sich ein Verkehrsaufkommen von 975 Wegen (260 Einwohner x 3,25 Wege). Von diesem Wert sind die bewohnerbezogenen Wege (Wege, die nicht Quelle oder Ziel im Plangebiet haben) von 10 – 15 % abzuziehen. Da auch hier keine belastbaren Daten vorliegen, wird aufgrund der Randlage des Plangebietes und als Worstcase Betrachtung von 0 % ausgegangen. Es bleibt bei dem Wert von 975 Wegen.

Die FGSV gibt den bewohnerbezogenen Besucherverkehr mit 5 % der Wege an. Das ergibt 975 x 0,05 = 49 Wege.

Aufgrund der lokalen Verhältnisse kann einem Anteil nichtmotorisierter Wege (NMIV) und ÖPNV von 30 % ausgegangen werden. Binnenverkehr wird im Gebiet aufgrund der geringen Größe nur geringfügig entstehen.

Es verbleibt somit ein Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) von 70 %. Dies ergibt bei den Einwohnern 975 x 0,70 = 683 Wege und bei den Besuchern 49 x 0,70 = 34 Wege, die mit dem PKW zurückgelegt werden.

Der mittlere PKW-Besetzungsgrad beträgt nach FGSV 1,2 Personen pro PKW. Daraus ergeben sich 683 / 1,2 = 569 PKW-Fahrten für Einwohner und 34 / 1,2 = 28 PKW-Fahrten für Besucher.

Der bewohnerbezogene Wirtschaftsverkehr (Lieferanten, Müllabfuhr etc.) beträgt nach FGSV im Schnitt 0,1 Kfz-Fahrten pro Einwohner. Dies ergibt bei 260 Einwohnern 260 x 0,1 = 26 Kfz-Fahrten.

In der Summe sind also 569 + 28 + 26 = 623 Kfz-Fahrten bzw. etwa 2,4 Kfz-Fahrten pro Einwohner pro Tag.

Nach FGSV verteilen sich diese Fahrten im Tagesgang an Arbeitstagen vorwiegend auf die Zeiten zwischen 6 bis 7 Uhr und 17 bis 18 Uhr. Morgens ist in der Spitzenstunde zwischen 6 und 7 Uhr mit 47 Fahrten als Quellverkehr und nachmittags zwischen 16 und 17 Uhr mit 44 Fahrten als Zielverkehr zu rechnen. Die höchste Querschnittsbelastung (Quell- und Zielverkehr) findet sich zwischen 17 und 18 Uhr mit 66 Fahrten statt.

Im Vergleich zu der Wiederbelegung der Bestandswohnungen erhöht sich der Verkehr in der Summe von 419 auf 623 = 204 Kfz-Fahrten pro Tag mehr. In den Spitzenstunden wird der Verkehr in der Morgenstunde von 31 Kfz-Fahrten um 16 Kfz-Fahrten auf 47 Kfz-Fahrten steigen, in der Nachmittagsspitzenstunde von 29 Kfz-Fahrten um 15 Kfz-Fahrten auf 44 Kfz-Fahrten und im Querschnitt (beide Richtungen) von 45 Kfz-Fahrten um 21 Kfz-Fahrten auf 66 Kfz-Fahrten. In Anbetracht der vorhandenen Straßenquerschnitt der zu- und abführenden Straßen, sind diese in der Lage den Mehrverkehr aufzunehmen. Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation sind nicht notwendig.

1.5.3 Kostenschätzung

Der Stadt werden durch die vorliegende Planung keine Erschließungskosten entstehen. Die Planung dient ausschließlich der Sicherung der städtebaulichen und sozialen Struktur des Gebietes.

2 Belange des Naturschutzes

Die Aufstellung des Bebauungsplans der Stadt Mendig „Ober den fünf Morgen“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Von der Erstellung eines Umweltberichtes wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Dennoch sind alle relevanten Umweltbelange beachtlich und im Verfahren in eine sachgerechte Abwägung einzustellen.

Hierzu wurden die unten stehenden Schutzgüter beurteilt:

Der vorgesehene räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Flächengröße von etwa 1,57 ha liegt im Südosten des Siedlungsgebiets der Kleinstadt Mendig in einem Karree zwischen dem Finkenweg, dem Amselweg und der Dammstraße.

Es handelt sich um eine ehemalige Siedlung für Angehörige der Bundeswehr („Yellow-Town“), welche sich seit einigen Jahren im Privatbesitz befindet.
Auf den betreffenden Grundstücken befinden sich mehrere zwei- und dreistöckige Gebäudekomplexe. Zudem befindet sich am Rand des Plangebietes ein zweigeschossiges Parkdeck.
Die vier innenliegenden sowie die beiden am westlichen Rand des Plangebietes liegenden Gebäude befinden sich nicht an einer öffentlichen Straße, sondern sind über einen Privatweg an die öffentliche Straße angeschlossen. Der Großteil der vorhandenen Wohnungen steht bereits seit vielen Jahren leer.

Die nähere Umgebung des Plangebiets ist durch ein Wohngebiet mit überwiegend ein- u. zweigeschossigen Einzelwohnhäusern gekennzeichnet. Nach Osten und Süden schließt dabei jeweils nur eine Bauzeile an, bevor der Siedlungsbereich mit landwirtschaftlich genutzten Offenlandflächen abwechselt.

Topografisch gesehen liegt das Plangebiet auf einer Mittelhangzone im muldenartig ausgeformten Talraum des Kellbachs (Gewässer III. Ordnung).
Das natürliche Gelände steigt mäßig schwach geneigt nach Nordwesten an. Im Plangebiet wurde die natürliche Geländegestalt allerdings anthropogen überformt, das Gelände verläuft annähernd eben.
Die Geländehöhe beträgt im Plangebiet zwischen etwa 183 m und 185 m ü.NN.

Naturräumlich zählt der planungsrelevante Bereich zur „Pellenzsenke“, einer Senke am Nordrand des Maifelds.

Abbildung 13: Blick auf das Plangebiet von der Ecke `Amselweg`/ `Dammstraße`

Abbildung 14: Blick auf das Plangebiet von der Ecke `Amselweg`/ `Finkenweg`

Abbildung 15: Bereich im Inneren der Siedlung

2.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Folgende Biotop-/Nutzungstypen können im Plangebiet differenziert werden (Die Einteilung erfolgt gemäß dem Kartierschlüssel zur Biotopkartieranleitung für Rheinland-Pfalz.):

- Wohnbauflächen (SB0);

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige Siedlung für Angehörige der Bundeswehr. Die Bebauung besteht aus mehreren zwei- u. dreistöckigen Gebäudekomplexen. Im Nordosten des Plangebietes liegt ein oberirdisches zweigeschossiges Parkdeck. Zudem befinden sich mehrere Gemeinschaftsgaragen innerhalb des Gebiets.

Die derzeitig nicht bewohnten Bereiche der Siedlung sind durch einen Bauzaun abgesperrt.

Die Grünfreiflächen des Quartiers werden zum größten Teil nicht mehr gepflegt und bestehen aus ruderalisierten Grasflächen mit eingestreuten Sträuchern und einigen Einzelbäumen. Der Großteil der Vegetationsflächen ist im Inneren der Siedlung angeordnet und weist aufgrund der blockartigen, teils umschließenden Bebauung den Charakter halböffentlicher Grünflächen auf.
Lediglich im Anschluss an die noch bewohnten Häuser am `Finkenweg` und `Amselweg` befinden sich Grünflächen mit dem Charakter privater, gepflegter Ziergärten bzw. Vorgärten.

Das Gelände weist folgende Einzelstrukturen auf:

- Gebäude (HN1):

  Die vorhandene Wohnbebauung besteht aus mehreren zwei- u. dreistöckigen Gebäudekomplexen (Bauepoche: ca. 1970). Es handelt sich zum Großteil um Mehrfamilienhäuser, eine Ausnahme bildet lediglich die Hausgruppe Finkenweg 10 bis 14 (Reihenhäuser).
  Die einzelnen Häuser weisen Grundflächen von jeweils ca. 200 m² bis rund 250 m² auf und sind nebeneinander, teils versetzt, in Zeilen aus jeweils zwei oder drei Häusern angeordnet. Die Gesamtlänge der Häusergruppen beträgt teilweise über 60 m. Die Gebäudehöhen liegen zwischen etwa 9 m und 13,4 m. Die Häuser weisen Satteldächer auf.

Die Häuser sind, ausgenommen von den Zeilen am `Finkenweg` und `Amselweg`, unbewohnt.

Bei einer Inaugenscheinnahme des Gebäudebestands von außen wurden im Mai 2022 in Nischen mehrerer Balkone unbewohnter Häuser besetzte Nester von Mehlschwalben festgestellt. Zudem sind vereinzelt Einflugöffnungen (gekippte Fenster, offene Türen u.ä.) vorhanden.

Abbildung 16: bewohnte Häuserzeile am `Amselweg`

Abbildung 17: unbewohnte Häuser im inneren Bereich der Siedlung

Im Nordosten des Plangebietes liegt ein zweigeschossiges Parkdeck aus Beton mit einer Grundfläche von rund 600 m².

Zudem befinden sich mehrere Gemeinschaftsgaragen (Beton-Fertiggaragen) innerhalb des Plangebiets.

- Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad (HT1):

Ein großer Teil der Siedlung wird von gepflasterten Hofflächen eingenommen. Die Befestigung erfolgte mit Beton-Vollsteinpflaster, teils auch mit Betonplatten.
Enthalten sind auch gepflasterte Stellplatzbereiche sowie Privatwege zur Anbindung der vier innenliegenden sowie der beiden am westlichen Rand des Plangebietes liegenden Gebäude.

Abbildung 18: Hoffläche

- Hofplatz mit geringem Versiegelungsgrad (HT2):

Kleinere Teilbereiche der Hofflächen (v.a. vor Garagen) sind mit Schotter wasserdurchlässig befestigt.

- Höherwüchsige Grasfläche (HM6):

Die Grünfreiflächen des Quartiers werden zum größten Teil nicht mehr gepflegt. Aus den ehemals mehrschnittigen Rasenflächen haben sich höherwüchsige, von Obergräsern der Fettwiesen und ruderalen Stauden geprägte Vegetationsbestände entwickelt. Diese gehen teils in schmale, nitrophytische Saumstrukturen auf schattigen Standorten entlang der Ränder von Strauchbeständen über.
Typische Arten sind Glatthafer (Arrhenatherum elatius), Knauelgras (Dactylis glomerata), Wiesen-Rispengras (Poa pratensis), Gemeiner Beifuß (Artemisia vulgaris), Rainfarn (Tanacetum vulgare), Große Brennessel (Urtica dioica), Mäuse-Gerste (Hordeum murinum), Stinkender Storchschnabel (Geranium robertianum), Ranunculus repens (Kriechender Hahnenfuß), Weißklee (Trifolium repens), Wiesenlabkraut (Galium mollugo), Klettenlabkraut (Galium aparine), Knoblauchsrauke (Alliaria petiolata).
Ein Biotoppauschalschutz nach § 15 LNatSchG besteht nicht.

Zusatzstrukturen stellen Sträucher und Einzelbäume (siehe dazu „BF3“ und „BB2“) dar.

Abbildung 19: Innenhof mit Grasflächen, Sträuchern und Baumbestand

- Rasen (HM4):

Teilbereiche werden offenbar regelmäßig gemäht und weisen einen rasenartigen Charakter auf.

- Einzelbäume (BF3):

In den Grünflächen stocken vereinzelt Bäume, zumeist handelt sich um Laubbäume.
Die Bäume weisen Brusthöhendurchmesser zwischen rund 0,3 m und 0,5 m auf.
Typische Arten sind Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Elsbeere (Sorbus torminalis), Kiefer (Pinus sylvestris).
Höhlungen wurden nicht festgestellt.

Abbildung 20: Beispiele für Baumbestand

- Einzelsträucher (BB2)/ Gebüschstreifen (BB1):

Auf den ehemaligen Rasenflächen bzw. hochwüchsigen Grasflächen befinden sich bereichsweise Sträucher, teilweise bilden diese mittlerweile zusammenhängende Gebüschstreifen. Zumeist handelt es sich um angepflanzte Ziersträucher, offenbar haben sich aber Gehölze wie Holunder, Weißdorn, Bergahorn usw. auch selbst ausgesamt.

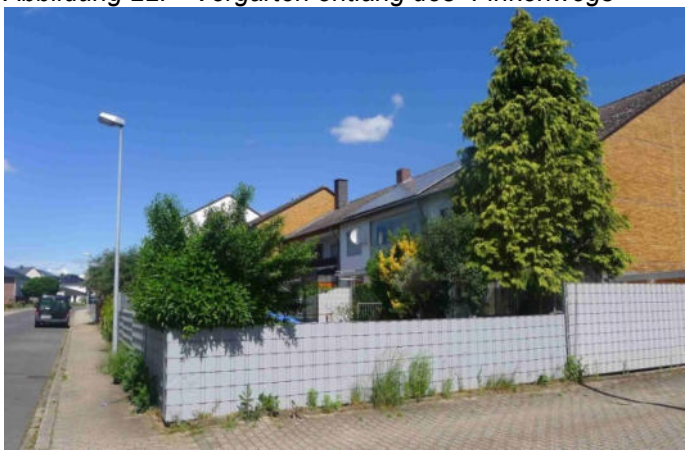
Typische Arten sind Kirschlorbeer (Prunus laurocerasus), Kriechmispel (Cotoneaster dammeri), Böschungsmyrthe (Lonicera pileata), Forsythie (Forsythia spec.), Flieder (Syringa vulgaris), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Runzelblättriger Schneeball (Viburnum rhytidophyllum), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Bergahorn (Acer pseudoplatanus, Jungwuchs), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundsrose (Rosa canina), Liguster (Ligustrum vulgare), Alpenrose (Rhododendron spec.), Berberitze (Berberis spec.)

Abbildung 21: Ziersträucher bzw. gebüschartiger Bestand

- Ziergarten (HJ1);

Im Anschluss an die bewohnten Häuser am `Finkenweg` und `Amselweg` befinden Grünflächen mit dem Charakter privater, gepflegter Ziergärten bzw. Vorgärten. Charakteristisch sind Rasenflächen, Einzelsträucher (Ziersträucher und heimische Sträucher), Pflanzenbeete mit Stauden sowie vereinzelt geschnittene Einfassungshecken aus Koniferen (Lebensbaum/ Scheinzypresse).

Abbildung 22: Vorgärten entlang des `Finkenwegs`



- Gemeindestraßen (VA3):

Hierunter fallen die Gemeindestraßen `Finkenweg`, `Amselweg` und `Dammstraße`.

- Wohnbauflächen (SB0) (außerhalb);

Die nähere Umgebung des Plangebiets ist durch ein Wohngebiet mit überwiegend ein- u. zweigeschossigen Einzelwohnhäusern gekennzeichnet. Die Freiflächen weisen den Charakter gepflegter Zier-/Freizeitgärten auf.

Tierwelt

Es wurden eine Übersichtskartierung und Habitatstrukturpotentialanalyse durch einen Biologen durchgeführt. Im Jahr 2022 fanden zweimalig Begehungen des Geländes statt, bei denen die Hausfassaden und Dachüberstände mittels Fernglas sowie die Tiefgarage nach Besatzspuren wildlebender Tiere (z. B. Vogelnester und Kot oder dunkel verfärbte Ränder an Wandspalten und Nischen) abgesucht wurden. Eine Betretung der leerstehenden Wohnungen war nicht möglich. Die Bäume wurden auf eventuell vorhandene Stammlöcher oder abstehende Rindenschollen mit Versteckplatzeignung für spaltenbewohnende Fledermäuse hin inspiziert. Freiflächen und insbesondere ihre Saumbereiche wurden nach Eidechsen und Schlangen abgesucht.

Die Ergebnisse werden im Beitrag „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag: Bewertung leerstehende Wohnsiedlungsbauten und Gehölzbestand zu Vorkommen von gesetzlich geschützten Arten (Vögel, Fledermäuse u. Reptilien) ...“ ausführlich erläutert.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass an den Gebäuden insgesamt **75 Nester von Mehlschwalben** (*Delchion urbica*) und in der Tiefgarage das leere Nest eines vermutlich **Hausrotschwanz**‘ (*Phoenicurus ochruros*) festgestellt wurden. Die Mehlschwalbe gilt in Rheinland-Pfalz als gefährdete Art.

Konkrete Hinweise auf eine Besiedlung durch Fledermäuse liegen nicht vor. Allerdings bieten zahlreiche Spalten und Löcher hinter Fassadenplatten und am Dachüberstand der Gebäude für diese Tiergruppe vielfältige Versteckplätze. Diese sind am ehesten für die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) nutzbar. Über offen stehende Wohnungsfenster können aber auch andere gebäudebewohnende Arten ggf. einfliegen und sich in dunklen Nischen verstecken.

In dem teilweise großkronigen Baumbestand zwischen den Gebäuden wurden keine tief ins Holz hineinreichenden Stammlöcher entdeckt. Vogelnester waren zum Untersuchungszeitpunkt ebenfalls nicht in den Baumkronen vorhanden.

Bei der Begutachtung der gepflasterten Wege und Plätze wurden in den Randbereichen Vorkommen von **Mauereidechsen** (*Podarcis muralis*) festgestellt. Es handelt sich um eine streng geschützte Reptilienart.

Abbildung 23: Beispiel von besetzten Schwalbennestern bei einem leerstehenden Wohnhaus

<u>Voraussichtliche Auswirkungen der Planung</u>

Anlass der Planung ist, vor dem Hintergrund dringend erforderlicher Modernisierungen die vorhandenen Baustrukturen zu bewahren und die Gestaltung von neuer Bebauung bzw. Modernisierung und Anbauten oder Ersatzneubauten zu steuern. Die überbaubaren Flächen sollen durch Baugrenzen festgesetzt werden; die Lage der Baugrenzen wird dabei im Wesentlichen dem Bestand entsprechen.

Dennoch ist es möglich, dass baubedingt bzw. im Zuge der Realisierung der Planung Vegetationsstrukturen (Grasflächen, Strauch- und Baumbestand) insbesondere im näheren Umfeld von Gebäuden beseitigt werden oder durch die zusätzliche Anlage von Hof-/Wege-/ Stellplatzflächen o.ä. beansprucht werden.

In der Gesamtschau kann sich der Flächenanteil von Grünfreiflächen gegenüber dem örtlichen Zustand -unter Berücksichtigung des vorgesehenen Maßes der baulichen Nutzung- um bis zu rund 1.650 m² reduzieren.

Durch die geplanten Umbau- bzw. Anbaumaßnahmen an Gebäuden wird es zu Verlusten aktuell genutzter Nistplätze von insbesondere Mehlschwalben (gefährdete Art) und weiteren Vögeln, ggf. auch von womöglich besetzten Fledermausquartieren kommen. Nischen, Spalten und Löcher in den Wänden, in Fensterlaibungen und am Dachüberstand können zu diesem Zweck genutzt werden.

Bei Überplanung der Freiflächen ist zudem mit Einbußen an Fortpflanzungs-, Überwinterungs- und Ruhestätten für Mauereidechsen (streng geschützte Art) zu rechnen.

Durch die Fällung von Bäumen ist nach derzeitigem Kenntnisstand keine Zerstörung von Vogelnestern oder Stammhöhlen mit Fledermausbesatz zu befürchten.

Beim Gebäudeabbruch/-umbau, bei Fällung von Bäumen sowie beim Abschieben des Pflasters und des Oberbodens in angrenzenden Rasenflächen besteht das Risiko einer Tötung oder Verletzung von Tierindividuen.
Außerdem können große, spiegelnde Fensterfronten, Balkonbrüstungen oder Gebäudefassaden eine Gefahr für Vögel darstellen
Kollisionsgefahren zwischen dem Kfz-Verkehr und insektenjagenden Fledermäusen können zudem nutzungsbedingt durch den Einsatz insektenanlockender Außenbeleuchtungsanlagen neben Verkehrsstraßen (hier: innerörtlicher Anliegerverkehr) hervorgerufen werden.

Die Beeinträchtigungsintensität hinsichtlich des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ ist insgesamt als mittel bis hoch einzustufen.

2.2 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder schutzwürdige Biotope gemäß Biotopkataster Rheinland-Pfalz werden durch die Planung nicht tangiert und befinden sich auch nicht im näheren Umfeld.

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind das **Vogelschutzgebiet „Unteres Mittelrheingebiet“** (VSG-5609-401) und das **FFH-Gebiet „Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig“** (FFH-7000-032).
Es handelt sich dabei um zwei Teilflächen dieser Schutzgebiete, welche sich im Bereich der Steinbrüche nördlich von Mendig überlagern.
Die Distanz vom Plangebiet beträgt etwa 850 m, wobei sich zwischen den Gebietskulissen und dem Plangebiet der Siedlungsbereich von Mendig befindet.

Charakteristisch für das insgesamt etwa 2.067 ha große, vulkanisch geprägte Vogelschutzgebiet ist eine Vielzahl von Steinbrüchen (zumeist Bimsentnahme). Die dabei entstehenden Steilwände sind wichtige Strukturelemente zur Horstanlage für den Uhu.
Die Schutzwürdigkeit des Vogelschutzgebiets ist darin begründet, dass das Schutzgebiet die größte Uhu-Brutpopulation des Landes beherbergt; etwa ein Viertel des rheinland-pfälzischen Bestandes brütet im Gebiet.
Die Erhaltungsziele für das Vogelschutzgebiet lauten: *„Erhaltung oder Wiederherstellung des strukturreichen Offen- und Halboffenlandes als Jagdhabitat sowie von Bruthabitaten (Brutwände).“*

Das FFH-Gebiet „Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig“ besteht aus zwei Teilflächen in Mayen und Niedermendig. Bei dem insgesamt 153 ha großen Schutzgebiet handelt es sich um ein äußerst reich strukturiertes, stillgelegtes Basaltabbaugebiet (teils Ausbildung von Trockenrasen und trockenwarmen Ruderalfluren unterschiedlicher Sukzessionsstadien) mit ausgedehnten Stollensystemen.
Die Schutzwürdigkeit des FFH-Gebiets ist darin begründet, dass es sich um einen Sammelplatz für zahlreiche bestandsgefährdete Fledermausarten mit mitteleuropäischer Bedeutung handelt.

Die Erhaltungsziele für das FFH-Gebiet sind: *„Erhaltung und Wiederherstellung großer und ungestörter Fledermausquartiere“.*

Von räumlich-funktionalen Wechselbeziehungen zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten ist nicht auszugehen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete durch die Verwirklichung der Bauleitplanung können ausgeschlossen werden

Artenschutzrechtliche Belange:

Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde ein „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag: Bewertung leerstehende Wohnsiedlungsbauten und Gehölzbestand zu Vorkommen von gesetzlich geschützten Arten (Vögel, Fledermäuse u. Reptilien) ...“ erstellt. Grundlagen waren eine Übersichtskartierung und Habitatstrukturpotentialanalyse durch einen Biologen.
Der Beitrag kommt zu dem Ergebnis, dass verschiedene artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Sicherungs- und Eingriffsminderungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen zwingend zu berücksichtigen sind, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei Verwirklichung des Bebauungsplans abzuwenden.

2.3 Boden und Fläche

In der Pellenzsenke stehen Böden aus Laacher See Tephra oder pleistozänen Vulkaniten an. Bei dem natürlich vorkommenden Bodentyp im Plangebiet handelt es sich um Braunerden aus lössarmem, grusführendem Sand (Holozän) über Laacher-See-Tephra.

Innerhalb des innerörtlichen Plangebiets wurde der natürliche Bodenaufbau jedoch anthropogen überformt bzw. beseitigt: das Gelände ist in weiten Teilen bereits überbaut bzw. versiegelt. Die ökologischen Bodenfunktionen sind dort entsprechend beseitigt.
Es ist davon auszugehen, dass auch die offenen Böden (im Bereich der Grünfreiflächen) durch Auf- und Abtrag, Nutzung usw. anthropogen verändert wurden.

Die Flächengröße des vorgesehenen Geltungsbereichs beträgt rund 15.680 m². Davon sind bereits etwa 7.800 m² überbaut bzw. versiegelt.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Bei dem Projekt handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung bzw. maßvolle Nachverdichtung eines bereits bebauten, innerörtlichen Geländes. Somit entspricht die Planung dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Die überbaubaren Flächen sollen durch Baugrenzen festgesetzt werden; die Lage der Baugrenzen wird dabei im Wesentlichen dem Bestand entsprechen. Dennoch ist es möglich, dass z.B. durch die zusätzliche Anlage von Hof-/Wege-/ Stellplatzflächen bislang unbebaute Bodenflächen versiegelt werden.
Im Zuge der Verwirklichung der Planung wird es unter Berücksichtigung der Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,4 zzgl. der zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen usw.) zu einer Versiegelung bzw. Überbauung von maximal etwa 9.450 m² kommen.
Gegenüber dem derzeitigen Zustand kann sich somit eine Erhöhung des Anteils überbauter bzw. versiegelter Flächen um bis zu rund 1.650 m² ergeben.
Mit einer Versiegelung bzw. Überbauung bislang unbebauter Bodenflächen ist ein vollständiger Verlust der ökologischen Bodenfunktionen verbunden. Eine Vorbelastung ergibt sich

dadurch, dass der natürliche Bodenaufbau im eingriffsrelevanten Bereich vermutlich durch den Menschen verändert wurde.

2.4 Wasserhaushalt

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Der `Kellbach` (Gewässer III. Ordnung) verläuft etwa 130 m nordöstlich des Plangebiets.

Überschwemmungsgebiete werden durch die Planung nicht tangiert.

Trinkwasserschutzgebiete, Mineralwassereinzugsgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Das Gebiet befindet sich im Bereich devonisch geprägter Grundwasserlandschaften aus quartären Magmatiten. Die Grundwasserneubildung ist mit 80 mm/a mäßig.

Hinweise auf Staunässe, wasserführende Bodenzonen usw. treten nicht auf.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Das planungsrelevante Gelände ist derzeitig bereits in großen Teilen versiegelt bzw. überbaut. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bereich der Grünflächen bzw. Gärten möglich.
Im Zusammenhang mit der möglichen zusätzlichen Versiegelung (siehe Schutzgut „Boden“) geht die Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser verloren. Der oberflächliche Abfluss im Gebiet erhöht sich entsprechend.

Oberflächengewässer und/oder Überschwemmungsgebiet sind nicht betroffen.

2.5 Klima und Luft

Mendig liegt im Übergangsbereich zwischen dem maritim geprägten Klima Westeuropas und dem kontinental geprägten Klima des europäischen Festlandes.
Die teils gehölzbestandenen Freiflächen im Plangebiet zeichnen sich durch gewisse klimameliorative Gunstwirkungen (Frischluftbildung, Luftreinhaltung u.a.) aus, nehmen jedoch nur unmittelbar lokalen Einfluss auf die standörtlichen Klimaverhältnisse. Auf umliegende Siedlungsbereiche hat das Gelände in klimatischer Sicht vermutlich keinen maßgeblichen Einfluss.

Das Plangebiet befindet sich laut Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 in einem großräumig abgegrenzten „Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion“. Als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion sind im Raumordnungsplan die thermisch stark belasteten Räumen sowie die klimatisch sensiblen Tallagen festgelegt. In diesen Räumen bestehen besondere Anforderungen an den Klimaschutz. Die klimatischen Bedingungen dürfen sich hier nicht verschlechtern.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Durch die etwaige Rodung von Gehölzstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs gehen deren günstige siedlungsklimatische Eigenschaften verloren. Die temperaturabsenkende Wirkung des Gehölzbestands entfällt.
Zudem kann sich der Anteil der versiegelten Flächen (geringfügig) erhöhen, so dass es zu erhöhter Wärmeabstrahlung kommen kann.

Diese nachteiligen Auswirkungen werden voraussichtlich im Plangebiet und dessen näheren Umfeld wirksam sein. Zum Ausgleich sollen eine Dachbegrünung durchgeführt werden und ein Mindestanteil an Grünfreiflächen gewährleistet sein.

Positiv hinsichtlich des Klimaschutzes wird sich auswirken, dass mit der Modernisierung des Gebäudebestands auch eine energetische Sanierung verbunden ist. Die Energieeffizienz wird sich deutlich verbessern.

2.6 Landschafts-/Siedlungsbild und Kulturgüter

Nach den Darstellungen des „Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz“ (LANIS) befindet sich das Plangebiet innerhalb des Landschaftsraums „Pellenzsenke“. Im LANIS wird der Landschaftsraum folgendermaßen beschrieben:
Das Großrelief wird bestimmt durch eine ca. 10 km lange und 6 km breite Senke am Nordrand des Maifeldes, das von den angrenzenden Landschaften der Laacher Kuppen im Nordosten und den Pellenzvulkanen im Südosten deutlich überragt wird. Große Teile des Landschaftsraums sind mit Lava und Bims überdeckt.
Der Landschaftsraum ist nur wenig durch Gewässer gegliedert. Neben dem Laacher Graben und dem Krufter Bach ist vor allem der Abschnitt des Nettetals im Süden durch den naturnahen Gewässercharakter ein eigenartprägendes Landschaftselement. Darüber hinaus sind im Bereich von Abbauflächen vereinzelt kleinere Stillgewässer entstanden.
Das Landschaftsbild in der Pellenzsenke wird durch eine offene Agrarlandschaft bestimmt, in der Elemente der historischen Kulturlandschaft nur noch in Form kleiner Restbestände (z.B. Feuchtwiesen bei Thür, Niederwälder im Nettetal) erhalten sind. Abgesehen von den bandartigen Grünlandkomplexen in der Nettetalniederung sind die Nutzungsstrukturen fast vollständig von Ackerbau geprägt.
Der Waldanteil liegt bei unter 5% der Gesamtfläche. Zusammenhängende Waldareale befinden sich dabei lediglich im Südteil des Landschaftsraums, wo Laubwald, vereinzelt mit Komplexen aus Felsen und Trockenrasen verzahnt, die steilen Talflanken des Nettetals einnimmt.
Die Siedlungen mit z.T. größeren Haufendörfern erstrecken sich kettenartig am westlichen Rand der Pellenzsenke. Abgesehen vom südlichen Randbereich des Landschaftsraums, wo diese Strukturen weitgehend unverändert sind, ist im sonstigen Teil durch randliche Siedlungserweiterungen und größere Industrie- und Gewerbeflächen ein mehr oder weniger zusammenhängendes Siedlungsband entstanden.

Bei dem Plangebiet handelt sich um eine ehemalige Siedlung für Angehörige der Bundeswehr („Yellow-Town“) im Südosten des Siedlungsgebiets der Kleinstadt Mendig.
Auf den Grundstücken befinden sich mehrere zwei- und dreistöckige, um 1970 errichtete Gebäudekomplexe, wobei es sich fast ausschließlich um Mehrfamilienhäuser handelt. Der Großteil der Gebäude steht leer. Die einzelnen Häuser sind nebeneinander, teils versetzt, in Zeilen aus jeweils 2 oder 3 Gebäuden angeordnet. Die Gesamtlänge der Häusergruppen beträgt teilweise über 60 m.
Die derzeitig nicht bewohnten Bereiche der Siedlung sind durch einen Bauzaun abgesperrt und nicht zugänglich.

Die Grünfreiflächen des Quartiers werden zum größten Teil nicht mehr gepflegt und bestehen aus ruderalisierten, höherwüchsigen Grasflächen, welche sich im Bereich ehemaliger Rasenflächen entwickelt haben, sowie eingestreuten Sträuchern und einigen Einzelbäumen.

Der Großteil der Vegetationsflächen ist im Inneren der Siedlung angeordnet und weist aufgrund der blockartigen, teils umschließenden Bebauung den Charakter halböffentlicher Grünflächen auf.
Lediglich im Anschluss an die noch bewohnten Häuser am `Finkenweg` und `Amselweg` befinden sich Grünflächen mit dem Charakter privater, gepflegter Ziergärten bzw. Vorgärten.

Die nähere Umgebung des Plangebiets ist durch ein Wohngebiet mit überwiegend ein- u. zweigeschossigen Einzelwohnhäusern gekennzeichnet, die Freiflächen weisen den Charakter gepflegter Ziergärten auf. Die architektonische Formensprache und die Dimensionen der Bebauung innerhalb des Plangebiets weichen somit von der der Umgebung ab.
Nach Osten und Süden schließt jeweils nur eine Bauzeile an, bevor das Siedlungsgebiet mit landwirtschaftlich genutzten Offenlandflächen der umgebenden Kulturlandschaft abwechselt.

Hinsichtlich des städtebaulichen Gesamteindrucks kann die Siedlung aufgrund der nicht mehr gepflegten „vernachlässigten“ Grünflächen und der weitgehend leerstehenden, vereinzelt von Vandalismus betroffenen Häuserzeilen von Betrachtern als nachteilig bzw. störend im Siedlungsbild empfunden werden.

Landschaftsbestimmende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung liegen nicht in unmittelbarer Nähe.

Mendig liegt gemäß LEP IV innerhalb des landesweit bedeutsamen Raums für Erholung und Landschaftserlebnis „Laacher See“: Landschaft mit bundesweit einzigartiger vulkanischer Prägung, historische Kulturlandschaft und Naherholungsschwerpunkt“. Sichtbeziehungen in die das Stadtgebiet umgebende Kulturlandschaft sind vom Planungsgebiet allerdings nur vereinzelt in Richtung Osten und Süden möglich.

Kulturdenkmäler sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Auch in der näheren Umgebung befinden sich keine Gebäude oder sonstige Anlagen, welche in der Denkmalliste des Landes Rheinland-Pfalz als Denkmäler gelistet sind. Inwiefern Bodendenkmäler betroffen sein könnten, wird voraussichtlich von der Generaldirektion kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mitgeteilt.

<u>Voraussichtliche Auswirkungen der Planung</u>

Anlass der Planung ist, vor dem Hintergrund dringend erforderlicher Modernisierungen die vorhandenen Baustrukturen zu bewahren und die Gestaltung von neuer Bebauung bzw. Modernisierung und Anbauten oder Ersatzneubauten so zu steuern, dass sie sich in die vorhandene gewachsene Struktur einfügt und sich keine nachteiligen Auswirkungen auf das Siedlungsbild ergeben.
Wenn es sich auch vorrangig um Modernisierungs- bzw. Anbaumaßnahmen oder ggf. um Ersatzneubauten im Bereich bislang bestehender Gebäude handelt, ist es dennoch möglich, dass im Zuge der Verwirklichung der Planung Vegetationsstrukturen (Grasflächen, Strauch- und Baumbestand) insbesondere im näheren Umfeld von Gebäuden beseitigt werden oder durch die zusätzliche Anlage von Hof-/Wege-/Stellplatzflächen o.ä. beansprucht werden.
Eine Rodung insbesondere von Laubbaumbestand wirkt sich nachteilig auf das örtliche Erscheinungsbild aus.
In der Gesamtschau wird sich der Flächenanteil von Grünflächen gegenüber dem örtlichen Zustand jedoch nicht wesentlich reduzieren. Zudem sollen Vorgaben zur inneren Durchgrünung und Dachbegrünung getroffen werden.

2.7 Schutzgut Mensch und Gesundheit

Aufgrund der anthropozentrischen Betrachtungsweise im Rahmen der Analyse und Bewertung der sonstigen Schutzgüter wird für eine Betrachtung des Umweltzustands unter dem Punkt „Mensch und Gesundheit“ auf diese sonstigen Schutzgüter verwiesen.
Nachfolgend wird auf Aspekte eingegangen, die vorrangig im Zusammenhang mit dem Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ stehen.

Wohnumfeld/ Immissionen
Die Intensität von Geräuscheinträgen ist gering. Das Plangebiet ist von einem Wohnbaugebiet mit Einzelhausbebauung umgeben.

Erholung
Das planungsrelevante Quartier ist in weiten Teilen durch einen Bauzaun abgesperrt und nicht zugänglich. Abgesehen von den relativ kleinflächigen Gärten im Anschluss an die derzeitig bewohnten Häuser finden sich keine Bereiche mit Bedeutung für die Erholungs- bzw. Freizeitnutzung.
Auch in der näheren Umgebung befinden sich keine erholungsrelevanten Einrichtungen bzw. Einrichtungen für Spiel und Sport.
Mendig liegt in einem „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“ laut Regionalem Raumordnungsplan 2017. Sichtbeziehungen in die das Stadtgebiet umgebende Kulturlandschaft sind vom Planungsgebiet allerdings nur vereinzelt in Richtung Osten und Süden möglich.

Land- und Forstwirtschaft
Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht tangiert.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Im Zusammenhang mit der Wiedernutzbarmachung, Modernisierung und maßvollen Nachverdichtung des Quartiers wird sich voraussichtlich eine gewisse Zunahme von Störreizen, v.a. durch an- und abfahrende Pkw der zukünftigen Bewohner, ergeben. Die zu dem Plangebiet führenden Gemeindestraßen werden zukünftig stärker befahren. Dies kann sich unter Umständen auf die Wohnqualität der umliegenden Bebauung tendenziell nachteilig auswirken.
Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse soll die Verkehrsführung im Plangebiet durch geeignete Festsetzungen (z.B. öffentlicher und/oder privater Verkehrsflächen sowie Ein- und Ausfahrtsbereiche) planerisch gesteuert werden.
Die Intensität sonstiger vom Gebiet ausgehender Emissionen wird aufgrund der vorgesehenen Wohnnutzung geringfügig sein.

Grundsätzlich ist die Schaffung von Wohnraum durch Wiedernutzbarmachung bzw. Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets als positiv zu bewerten.

2.8 Fazit und Abwägung

Hintergrund der Planung ist die Nutzbarmachung bzw. Modernisierung und maßvolle Nachverdichtung eines bereits bebauten, innerörtlichen Geländes. Somit entspricht die Planung dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.
Dennoch wird sich die Verwirklichung der Bauleitplanung voraussichtlich zumindest auf die Schutzgüter „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“, „Boden“ und „Wasserhaushalt“ nachteilig auswirken.

Eine Verpflichtung zum Ausgleich von Beeinträchtigungen gemäß der Eingriffsregelung besteht für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB nicht.

Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen und zur verträglichen Einbindung der Bebauung sollen dennoch folgende Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

- Sicherung von Einzelbaumbestand, sofern städtebaulich möglich
- Durchführung einer Dachbegrünung bei Flachdächern und flach geneigten Dächern (Ausnahme: Flächen für die Nutzung von Sonnenenergie).
- Begrenzung des Versiegelungsanteils der Vorgartenflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche und vor den Gebäuden südöstlich des Drosselweges (Nr. 1, 3 und 5) durch zulässige offene Stellplätze, Hauszugänge oder Abfallbehälterstandorte auf maximal 70 %;
  dauerhafte Begrünung von mindestens 30 % der Vorgartenfläche mit bodendeckender, standortgerechter Vegetation (auch innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze entlang der Dammstraße und des Amselweges);
  Verzicht auf die Anlage von Schotter- und Kiesflächen und sonstige Steinflächen sowie Folien- und Vliesabdeckungen
- Anlage der nicht überbauten bzw. nicht befestigten Grundstücksflächen als Gartenflächen, Verwendung standortgerechter Gehölzarten der Laubholzflora (Mindestbegrünung von 30 % pro Baugrundstück)
- Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen/Zisternen, Nutzung als Brauchwasser.
- Ausführung von Stellplätzen, Wegen, Hofflächen usw. in wasserdurchlässiger Bauweise bei Neuanlage

Darüber hinaus sind verschiedene artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Sicherungs- und Eingriffsminderungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen zwingend zu berücksichtigen, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei Verwirklichung des Bebauungsplans abzuwenden. Diese Maßnahmen werden in dem Beitrag „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag: Bewertung leerstehende Wohnsiedlungsbauten und Gehölzbestand zu Vorkommen von gesetzlich geschützten Arten (Vögel, Fledermäuse u. Reptilien) ...“ ausführlich erläutert.

Mendig, den

(Hans Peter Ammel)
Stadtbürgermeister

Schätzung des Verkehrsaufkommens in Mendig Plangebiet "Ober den fünf Morgen", sanierungsbedürftiger Teilbereich

Ermittlung der Tagesverkehrsstärke (DTV) nach "Hinweise zur Schätzung des Verkehraufkommens von Gebietstypen"

Gebiet	Nutzung	Verkehrs-erzeugung durch…	Anzahl Wohn-einheiten	Bewohner pro Einheit	Personen	Wege pro Person und Tag	Wege	Ohnel Bew.-bez. Wege (12,5 %)	Anteil ÖPNV 5%	Anteil NMIV 25%	Anteil MIV 70%	Besetzungs grad	Fahrten pro Tag für das Plangebiet
		Besucher (5%)					33		2	8	23	1,20	19
Bestand	Wohn-gebiet	Bewohner	70	2,5	175	3,75	656	656	33	164	459	1,20	383
		Wirtschhafts-verkehr (0,1/E)					18		0	0	18	1,00	18
		Alle Teilnehmer (Summe)					707						419
		Besucher (5%)					49		2	12	34	1,20	28
Planung	Wohn-gebiet	Bewohner	104	2,5	260	3,75	975	975	49	244	683	1,20	569
		Wirtschhafts-verkehr (0,1/E)					26		0	0	26	1,00	26
		Alle Teilnehmer (Summe)					1050						623

Schätzung des Verkehrsaufkommens in Mendig Plangebiet "Ober den fünf Morgen", sanierungsbedürftiger Teilbereich

Hinweis: Die Summe des Verkehrsaufkommens wird in der Tagesgangtabelle, jeweils hälftig bei den Quell- und Zielverkehren berücksichtigt

Einteilung des Verkehrsaufkommens (DTV) in Tagesgangtabelle

Stundenintervall	Quellverkehr (%)	Zielverkehr(%)	Quellverkehr (Kfz/h)		(Kfz/h)		Querschnitt (Kfz/h)	
			Bestand	Planung	Bestand	Planung	Bestand	Planung
00 - 01	0,00	0,25	0	0	1	1	1	1
01 - 02	0,00	0,20	0	0	0	1	0	1
02 - 03	0,00	0,00	0	0	0	0	0	0
03 - 04	0,25	0,00	1	1	0	0	1	1
04 - 05	1,00	0,00	2	3	0	0	2	3
05 - 06	4,50	0,25	9	14	1	1	10	15
06 - 07	15,00	0,90	31	47	2	3	33	50
07 - 08	14,00	2,00	29	44	4	6	34	50
08 - 09	8,00	2,50	17	25	5	8	22	33
09 - 10	5,25	2,75	11	16	6	9	17	25
10 - 11	4,25	3,50	9	13	7	11	16	24
11 - 12	3,00	5,25	6	9	11	16	17	26
12 - 13	3,50	7,50	7	11	16	23	23	34
13 - 14	5,50	7,00	12	17	15	22	26	39
14 - 15	6,00	4,25	13	19	9	13	21	32
15 - 16	4,75	6,50	10	15	14	20	24	35
16 - 17	6,00	14,00	13	19	29	44	42	62
17 - 18	7,50	13,75	16	23	29	43	45	66
18 - 19	4,50	10,40	9	14	22	32	31	46
19 - 20	4,25	6,00	9	13	13	19	21	32
20 - 21	2,00	3,75	4	6	8	12	12	18
21 - 22	0,50	3,50	1	2	7	11	8	12
22 - 23	0,25	3,75	1	1	8	12	8	12
23 - 24	0,00	2,00	0	0	4	6	4	6
Summe			210	312	210	312	419	623

Hinweise:

Die sich ergebenden Spitzenstunden für die Nachmittags- und Abendspitze (maßgebliche Tageswerte) sind rot makiert.

Die sich ergebenden Spitzenstunden in der Nacht (maßgebliche Nachtwerte) sind grün makiert.

Der Schwerverkehrsanteil wird mit maximal 1,0% angesetzt.